UCHWAŁA NR XXXIII/289/2021
RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 5 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec .

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXIII/216/2017 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 marca 2017 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg”*, uchwalonego uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 29 października 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 2571 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący obszary zwartej zabudowy wsi Sarbia i Drzonowo, stanowiący załącznik nr 1;

2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący zabudowania wsi Bogusławiec oraz Kolonii Drzonowo, stanowiący załącznik nr 2;

3) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący zabudowania zlokalizowane wzdłuż drogi biegnącej ze wsi Sarbia do wsi Samowo, w granicach obrębu Sarbia, stanowiący załącznik nr 3;

4) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący zabudowania wsi Głąb, stanowiący załącznik nr 4;

5) rysunek planu w skali 1:2000, obejmujący tereny niezabudowane w obrębach Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec stanowiący załącznik nr 5;

6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 6;

7) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 7;

8) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 8.

§ 3. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-13;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziałach 14-17.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

3) **działce ogrodowej** - należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

4) **działce siedliskowej/siedlisku** - należy przez to rozumieć część składową gospodarstwa rolnego stanowiącą działkę gruntu lub działki gruntu sąsiadujące ze sobą, w której dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej funkcjonalnie z prowadzonym gospodarstwem rolnym;

5) **ekspozycji czynnej** – należy przez to rozumieć widok z wnętrza architektonicznego lub obiektu na otoczenie i przedpole widoku;

6) **ekspozycji biernej** – należy przez to rozumieć widok na obiekt lub zespół obiektów, wnętrze architektoniczne lub jego część;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan działkowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1.01-KDZ**, **1.02-KDZ** i **1.03-KDZ** oraz od strony publicznej wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.01-KDG**. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.Nie dopuszcza się wysunięcia ww. elementów budynków poza obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1.01-KDZ**, **1.02-KDZ** i **1.03-KDZ** oraz od strony publicznej wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.01-KDG**. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub działki siedliskowej, a także altan działkowych, zlokalizowanych w granicach działki ogrodowej, odpowiednio na powierzchnię danej działki budowlanej, działki siedliskowej albo działki ogrodowej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, altany ogrodowe, części

budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej, działki ogrodowej albo działki siedliskowej;

11) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działania realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

14) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. granicy działki, zlokalizowanej naprzeciwko głównego wejścia do budynku;

15) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie mniejszej niż 2m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowe oznaczające numer załącznika oraz numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) obowiązujące linie zabudowy;

7) drzewa do zachowania;

8) pas zieleni izolacyjnej;

9) strefy biologicznie czynne;

10) strefa sanitarna z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza;

11) obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

12) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

13) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

14) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo–placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w ewidencji zabytków;

15) strefa „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujęta w gminnej ewidencji zabytków;

16) granica strefy "K" ochrony krajobrazu;

17) granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

18) krzyże i kapliczki przydrożne;

19) drogi o nawierzchni brukowej do zachowania.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniulub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **308** terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

1) **na załączniku nr 1:**

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.1** do **1.39** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.40** do **1.47** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.48** do **1.52** oraz symbolem literowym **MW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.53** do **1.58** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej,

e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.59** i **1.60** oraz symbolem literowym **Ukr**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny usług kultu religijnego,

f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.61** i **1.62** oraz symbolem literowym **UP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny usług publicznych,

g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.63** i **1.64** oraz symbolem literowym **UO**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny usług oświaty,

h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.65** do **1.67** oraz symbolem literowym **US**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny sportu i rekreacji,

i) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.68** do **1.73** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

j) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.74** i **1.75** oraz symbolem literowym **RU**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.76** i **1.77** oraz symbolem literowym **P/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

l) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.78** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny rolnicze,

m) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.79** do **1.82** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,

n) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.83** do **1.85** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni urządzonej,

o) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.86** do **1.88** oraz symbolem literowym **ZD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ogrodów działkowych,

p) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.89** oraz symbolem literowym **ZC**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren cmentarza,

q) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.90** i **1.91** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. las,

r) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.92** do **1.94** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

s) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.95** oraz symbolem literowym **G**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy gospodarczo-garażowej,

t) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.96** do **1.101** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej,

u) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1.102** oraz symbolem literowym **KP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren parkingu,

v) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowym od **1.01** do **1.03** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

w) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.04** i **1.05** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

x) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.06** do **1.012** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

y) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.013** do **1.020** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych,

z) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1.021** do **1.026** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych,

aa) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **1.027** i **1.028** oraz symbolem literowym **KX**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych;

2) **na załączniku nr 2:**

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.1** do **2.5** oraz symbolem literowym **MN,** oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.6** do **2.14** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.15** i **2.16** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej,

d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.17** oraz symbolem literowym **UP,US**, oznaczający jego przeznaczenie tj. tereny usług publicznych oraz sportu i rekreacji,

e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.18** do **2.27** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.28** i **2.29** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,

g) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.30** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych,

h) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.31** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. obiekt infrastruktury technicznej,

i) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **2.01** oraz symbolem literowym **KDG**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy głównej,

j) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **2.02** i **2.03** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2.04** do **2.08** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;

3) **na załączniku nr 3:**

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **3.1** do **3.3** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3.4** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. obiekt infrastruktury technicznej,

c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **3.01** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

4) **na załączniku nr 4:**

a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.1** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.2** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.3** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren rolniczy,

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **4.4** i **4.5** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,

e) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.6** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren wód powierzchniowych śródlądowych,

f) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.01** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej,

g) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **4.02** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren drogi wewnętrznej;

5) **na załączniku nr 5:**

a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **5.1** oraz symbolem literowym **PE**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren eksploatacji złoża kruszywa naturalnego,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **5.2** do **5.21** oraz symbolem literowym **R**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **5.22** do **5.45** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **5.46** do **5.91** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej,

e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **5.92** do **5.102** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

f) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **5.103** do **5.107** oraz symbolem literowym **TW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – wały przeciwpowodziowe,

g) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym **5.01** i **5.02** oraz symbolem literowym **KDG**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy głównej,

h) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **5.03** do **5.05** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

i) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **5.06** do **5.07** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

j) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem cyfrowym od **5.08** do **5.013** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

k) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **5.014** do **5.019** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów, a także sposobu lokalizacji budynków na działce, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U** za wyjątkiem budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2, należy zachować jednakowe materiały i kolorystykę pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. W przypadku przebudowy, rozbudowy, czy nadbudowy budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego. Z zakazu wyłączona jest zmiana sposobu użytkowania budynków gospodarczych, istniejących w dniu uchwalenia planu, na cele mieszkalne lub mieszkalno-usługowe.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1) tereny oznaczone symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

2) tereny oznaczone symbolem literowym **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) tereny oznaczone symbolami literowymi **US**, **UP,US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) tereny oznaczone symbolem literowym **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisach wykonawczych, wskazujących rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

6) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;

10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach;

11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;

12) nakaz zachowania przepustowości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

13) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych i cieków powierzchniowych w celu ich konserwacji;

14) nakaz zachowania naturalnych torfowisk oraz oczek wodnych, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnych nieużytków N, jako naturalnych zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;

15) nakaz zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem. Dopuszczenie nie dotyczy drzew do zachowania, oznaczonych na rysunku planu. Wycinkę drzew do zachowania dopuszcza się wyłącznie w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia. Przed wycinką należy sporządzić dokumentację potwierdzającą zły stan zdrowotny drzewa. W miejscu wyciętego drzew do zachowania należy posadzić drzewo z gatunków rodzimych;

16) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

17) przy zagospodarowaniu działki budowlanej zielenią należy stosować zróżnicowane gatunki drzew i krzewów, zgodne z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

18) w granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) nakaz zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,

c) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **1.59-Ukr**, zlokalizowane są obiekt i obszar wpisane do rejestru zabytków, figurujące w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczone na rysunku planu, tj.: Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela z cmentarzem przykościelnym w Sarbii, wpisane na podstawie decyzji nr Kl.IV-Oa/66/66 z dnia 29.08.1966 r., pod nr rejestru A-1084, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają: forma, bryła, geometria dachu, wystrój, kompozycja elewacji, historyczny układ wnętrz, materiały, a także zagospodarowanie terenu cmentarza przykościelnego wraz z całym otoczeniem kościoła.

2. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.90-ZL 1.94-WS, 5.8-R**, zlokalizowany jest obszar wpisany do rejestru zabytków, figurujący w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczony na rysunku planu, tj.: park dworski, wpisany na podstawie decyzji nr Kl.IV-5340/2/78 z dnia 24.01.1978 r., pod nr rejestru 973, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **1.12-MN**, **1.13-MN**, **1.14-MN**, **1.20-MN**, **1.21-MN**, **1.22-MN**, **1.25-MN**, **1.31-MN**, **1.33-MN**, **1.34-MN**, **1.35-MN**, **1.38-MN, 1.48-MW**, **1.54-U**, **1.57-U**, **1.60-Ukr**, **1.71-RM**, **1.72-RM, 1.73-RM, 1.75-RU**, **1.98-IT**, **2.2-MN, 2.3-MN, 2.8-MN,U**, **2.9-MN,U, 2.19-RM, 2.23-RM, 2.24-RM, 2.25-RM, 2.31-IT** zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych;

4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w pkt. 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

7) dopuszcza się likwidację obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

8) w przypadku likwidacji obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt. 1;

9) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.12-MN**, **1.22-MN**, **1.23-MN, 1.25-MN, 1.29-MN**, **1.35-MN**, **1.38-MN**, **1.69-RM**, **1.73-RM** zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, z zastrzeżeniem pkt 8, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz nadbudowy budynków;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony zaplecza budynku oraz strony nieeksponowanej z dróg;

5) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w pkt. 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

7) dopuszcza się likwidację obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

8) w przypadku likwidacji obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, nową zabudowę należy zlokalizować w liniach wyznaczonych przez obrys ścian zewnętrznych zlikwidowanych budynków lub w lokalizacji zbliżonej do pierwotnego obrysu budynku, w granicach tej samej nieruchomości, w sposób odtwarzający cechy historycznego obiektu, określone w pkt 1, z utrzymaniem kompozycji i charakteru zabudowy nawiązującej do sąsiednich obiektów zabytkowych.

§ 13. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) ochronie podlega rozplanowanie istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu;

2) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w rejestrze zabytków, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, obiektów zabytkowych tj. ogrodzeń z cegły, historycznej zieleni komponowanej (w tym Pomników Przyrody oraz zieleni związanej z historycznym przebiegiem dróg);

3) nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;

4) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu wskazanego do ochrony, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego

drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

5) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru);

6) nakaz utrzymania, ochrony i odtworzenia historycznych murów kamiennych i ceglanych bram na terenie **1.59-Ukr**;

7) nakaz utrzymania i ochrony cmentarza przykościelnego na terenie **1.59-Ukr** w zakresie: ukształtowania terenu, układu cmentarza, zachowanych nagrobków i ich elementów, pomników, w tym pomnika upamiętniającego I wojnę światową, krzyży, kapliczek oraz historycznej zieleni wysokiej wraz z dębami pomnikowymi, oznaczonymi na rysunku planu;

8) zakaz podziałów działek na terenach **1.59-Ukr, 1.60-Ukr**;

9) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

10) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych w obiektach ujętych w rejestrze zabytków oraz obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

11) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg, z zastrzeżeniem pkt. 10;

12) dopuszcza się lokalizację okien połaciowych i lukarn, z zastrzeżeniem pkt. 10, z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni dachu, przy czym w obiektach o wysokich walorach historyczno-kulturowych lokalizować je można wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg;

13) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działki;

14) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;

15) wszelkie działania w granicach stref wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 14. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, historycznej zieleni;

2) nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;

3) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, écru);

4) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

5) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych w obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg, z zastrzeżeniem pkt. 5;

7) dopuszcza się lokalizację okien połaciowych i lukarn, z zastrzeżeniem pkt. 5, z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni dachu, przy czym w obiektach o wysokich walorach historyczno-kulturowych lokalizować je można wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg;

8) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działki;

9) wszelkie działania w granicach stref wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 15. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach stref „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) ochrona ekspozycji wsi Sarbia od południowego - wschodu oraz północnego - zachodu wraz z ulicowym układem przestrzennym wsi Sarbia;

2) ochrona ekspozycji wsi Drzonowo wraz z ulicowo-placowym układem przestrzennym wsi Drzonowo;

3) zakaz zabudowy na terenach **5.3-R, 5.5-R, 5.6-R, 5.7-R, 5.9-R, 5.18-R, 5.19-R, 5.21-R, 5.106-TW, 5.107-TW, 5.96-WS, 5.97-WS, 5.99-WS,** zlokalizowanych w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;

5) wszelkie działania w granicach strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 16. 1. Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą park dworski w Drzonowie, wpisany do rejestru zabytków, na terenach **1.90-ZL, 1.94-WS, 5.8-R**, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania i ochrony istniejących, zdrowych drzew;

2) nakaz odtworzenia zniszczonego drzewostanu, o tym samym składzie gatunkowym;

3) nakaz zachowania oczka wodnego na terenie **1.94-WS**;

4) zakaz zabudowy.

2. Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, na terenach **1.15-MN, 1.16-MN, 1.17-MN, 1.21-MN, 1.26-MN, 1.45-MN,U, 1.70-RM, 1.71-RM, 1.72-RM, 1.82-ZK, 1.91-ZL, 1.011-KDD, 5.37-ZL, 5.7-R, 5.96-WS,** w której obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zachowania i ochrony łąk między rzeką Dębosznicą, a niwą siedliskową po wschodniej stronie wsi Sarbia;

2) nakaz zachowania i ochrony istniejących, zdrowych drzew;

3) zakaz zabudowy w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu na terenach **5.7-R** i **5.37-ZL**.

3. Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą dawny cmentarz ewangelicki, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, na terenie **1.89-ZC,** w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz realizacji działalności inwestycyjnych, niezwiązanych z rewaloryzacją cmentarza;

2) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza, w tym lapidarium z fragmentów dawnych nagrobków, zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;

4) zakaz lokalizacji parkingów w granicach historycznego cmentarza;

5) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu, oznaczonego na rysunku planu;

6) wszelkie działania w granicach historycznego cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą cmentarz poewangelicki, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, na terenie **1.66-US**, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz realizacji działalności inwestycyjnych, niezwiązanych z rewaloryzacją cmentarza;

2) nakaz zachowania i konserwacji zabytkowych elementów cmentarza, w tym miejsc historycznego pochówku, zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu cmentarza obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z cmentarzem oraz jego elementami;

4) zakaz lokalizacji parkingów w granicach historycznego cmentarza;

5) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu, oznaczonego na rysunku planu;

6) wszelkie działania w granicach historycznego cmentarza, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Sarbia: AZP 16-14/13, AZP 16-14/14, AZP 16-14/15, AZP 16-14/17, AZP 16-14/18, AZP 16-14/20, AZP 16-14/21, AZP 16-14/22, AZP 16-14/24, AZP 16-14/25, AZP 16-14/26, AZP 16-14/27, AZP 16-14/28, AZP 16-14/29, AZP 16-14/30, AZP 16-14/31, AZP 16-14/32, AZP 16-14/33, AZP 16-14/34, AZP 16-14/35, AZP 16-14/36, AZP 16-14/37, AZP 16-14/38, AZP 16-14/39, AZP 16-14/42, AZP 16-14/43, AZP 16-14/44, AZP 16-13/119, AZP 16-13/120, AZP 16-13/123, AZP 16-13/124, AZP 16-13/125, Drzonowo: AZP 16-14/64, AZP 16-14/65, AZP 16-14/66, AZP 16-14/67, AZP 16-14/68, AZP 16-14/69, AZP 16-14/70, AZP 16-14/71, AZP 16-14/72, AZP 16-14/73, AZP 16-14/74, AZP 16-14/75, AZP 16-14/76, Bogusławiec: AZP 16-14/78, AZP 16-14/79, AZP 17-14/19, AZP 17-14/20, AZP 17-14/21, AZP 17-14/23, AZP 17-14/26, AZP 17-14/27, AZP 17-14/28, objęte strefami WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§ 18. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **1.59-Ukr, 1.84-ZP, 1.01-KDZ, 2.01-KDG, 3.01-KDZ,** zlokalizowane są krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu. Ustala się nakaz zachowania istniejących krzyży w zakresie ich lokalizacji.

§ 19. Ustala się nakaz zachowania i ochrony nawierzchni brukowej, oznaczonej na rysunku planu, w granicach drogi oznaczonej symbolem **3.01-KDZ**.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **UP; US; ZP; UP,US.**

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 2.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

1) nakaz zagospodarowania minimum 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg;

2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;

3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;

4) stosowanie takich materiałów jak: kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziałach 14-17 niniejszej uchwały.

2. Zasady i wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych odnosi się wyłącznie do możliwości podziału terenu na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących działek o mniejszej powierzchni.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizowania nowych budynków na działkach budowlanych:

1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku istniejącego na działce);

3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

6. W granicach każdej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN,U**, dopuszcza się dodatkowo, tj. ponad maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, lokalizację wiat o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30m^2.

7. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 22. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach **1.21-MN, 1.59-Ukr,** zlokalizowane są Pomniki Przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 23. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH320007 "Wybrzeże Trzebiatowskie", dla którego obowiązują przepisy ochrony przyrody.

§ 24. Na obszarze objętym planem występują złoża górnicze kruszywa naturalnego "Drzonowo I", "Drzonowo II" i „Nowogardek IX”, których granice określono na rysunku planu. Obowiązują przepisy z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.95-G**: 40m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.86-ZD, 1.87-ZD, 1.878-ZD**: 400m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.1-MN, 1.8-MN, 1.9-MN, 1.12-MN, 1.13-MN, 1.18-MN, 1.20-MN, 1.21-MN, 1.23-MN, 1.24-MN, 1.26-MN, 1.33-MN, 1.35-MN, 1.43-MN,U; 1.53-U, 1.55-U, 1.56-U, 2.2-MN, 2.9-MN,U**: 1000m^2,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.3-MN, 1.4-MN, 1.5-MN, 1.7-MN, 1.47-MN,U** : 1200m^2,

e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.2-MN, 1.39-MN**: 1400m^2,

f) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.14-MN, 1.15-MN, 1.16-MN, 1.28-MN, 1.37-MN, 2.10-MN,U; 2.11-MN,U; 4.1-MN**: 1500m^2,

g) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.11-MN, 1.17-MN, 1.22-MN, 1.31-MN, 1.40-MN,U, 1.49-MW, 1.50-MW**: 2000m^2,

h) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.25-MN, 1.27-MN, 2.3-MN, 2.4-MN, 2.6-MN, 2.7-MN, 2.12-MN,U; 2.13-MN,U; 2.14-MN,U**: 3000m^2,

i) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.6-MN**: 4000m^2,

j) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1.10-MN, 1.19-MN, 1.34-MN, 1.36-MN, 1.41-MN,U; 1.42-MN,U; 1.44-MN,U; 1.45-MN,U; 1.46-MN,U; 1.48-MW, 1.51-MW, 1.54-U, 1-57-U, 1.58-U, 1.61-UP, 1.62-UP, 1.63-UO, 1.64-UO, 2.1-MN, 2.5-MN, 2.15-U, 2.16-U, 2.17-UP,US, 4.2-MN,U**: w liniach rozgraniczających terenów,

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MN**, **MN,U**: 25m,

b) na pozostałych terenach: 30m,

c) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a i b;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii, ograniczenia wynikające ust. 1 tracą moc.

3. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zlikwidowany odwiert Karcino – 2 wraz ze strefą ochronną, w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi.

§ 27. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% i dla którego obowiązują przepisy dotyczące prawa wodnego.

§ 28. 1. W granicach planu wyznacza się tereny przeznaczone do lokalizacji budowli przeciwpowodziowych, oznaczone symbolem **TW**.

2. Wały przeciwpowodziowe należy projektować zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa wodnego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie.

3. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

a) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych. Nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż wałów przeciwpowodziowych. Dla projektowanych i istniejących wałów dopuszcza się połączenie funkcji ochronnej z funkcją komunikacyjną tj. ścieżkami pieszymi i pieszo – rowerowymi,

b) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,

c) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków,

d) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie,

e) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

4. Ustaleń zawartych w ust. 3 nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 29. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia istniejąca w granicach planu droga wojewódzka nr 102 oznaczona symbolem **2.01-KDG** oraz droga publiczna powiatowa nr P3303Z, oznaczona symbolem **1.01-KDZ**, droga publiczna powiatowa nr P3304Z, oznaczona symbolem **1.02-KDZ** i droga publiczna powiatowa nr P3305Z, oznaczona symbolem **1.03-KDZ**.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 102, oznaczonej symbolem **2.01-KDG**.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

5. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 6 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

7. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

c) dla lokali usługowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **UP**, **UP,US**, **UO**, **US** i **Ukr**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla budynków usług publicznych na terenach oznaczonych symbolami **UP** i **UP,US**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

e) dla usług oświaty na terenach oznaczonych symbolem **UO**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni użytkowej,

f) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolem **US**, za wyjątkiem terenu **1.67-US**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150m2 powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego. Dla terenu **1.67-US** nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych,

g) dla terenu oznaczonego symbolem **1.59-Ukr**: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m^2 powierzchni użytkowej. Dla terenu **1.60-Ukr** nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych,

h) dla budynków magazynowych: 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych;

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5 – 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 – 100,

c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ta liczba przekracza 100;

3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

4) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **1.59-Ukr** miejsca postojowe należy zapewnić w granicach drogi publicznej oznaczonej symbolem **1.010-KDD**;

6) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach **1.49-MW** oraz **1.50-MW**, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu oznaczonego symbolem **1.94-G**;

7) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na terenach oznaczonych symbolami **1.59-Ukr**, **ZK**, **ZP, ZC**, **ZL i R** poza działkami siedliskowymi;

8) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

§ 30. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 31. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z linii elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się: zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń sprawnych technicznie.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie dotyczy przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;

3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

4) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

5) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną;

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach.

§ 32. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 31 ust. 2 pkt 2 i § 31 ust. 7 pkt 2.

2. Nowe dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 33. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 1

§ 34. Dla terenu **1.1-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do osi drogi **1.07-KDD**,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenu **1.2-MN** (o powierzchni ok. 1,87ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1400m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **1.3-MN** (o powierzchni ok. 1,96ha), **1.4-MN** (o powierzchni ok. 1,71ha), **1.5-MN** (o powierzchni ok. 0,53ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki, z wyłączeniem budynków lokalizowanych na terenie **1.5-MN**, dla których obowiązuje usytuowanie kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do osi drogi **1.013-KDW,**

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Tereny **1.3-MN, 1.4-MN, 1.5-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu **1.3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenu **1.6-MN** (o powierzchni ok. 1,00ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,3;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 70%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenu **1.7-MN** (o powierzchni ok. 1,99ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

   b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

   c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenu **1.8-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową prostopadle lub równolegle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenu **1.9-MN** (o powierzchni ok. 0,80ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu **1.10-MN** (o powierzchni ok. 0,19ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) na działkach, na których istnieje budynek mieszkalny zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenów **1.11-MN** (o powierzchni ok. 0,81ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się szachulec, cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,

b) na działkach, na których istnieje budynek mieszkalny zlokalizowany niezgodnie z wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych równolegle lub prostopadle do głównej kalenicy istniejącego budynku mieszkalnego,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenów **1.12-MN** (o powierzchni ok. 0,51ha), **1.13-MN** (o powierzchni ok. 0,94ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna lub cementowa w odcieniach: brązu lub naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy lub jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenów **1.12-MN**, **1.13-MN** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu **1.12-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren **1.13-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny **1.12-MN i 1.13-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenów **1.14-MN** (o powierzchni ok. 2,45ha), **1.15-MN** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy lub jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do kalenicy lub ściany frontowej budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w granicach danej działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w

§ 21. ust. 4.

4. W granicach terenu **1.14-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny **1.14-MN** i **1.15-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **1.14-MN i 1.15-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren **1.15-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 45. Dla terenu **1.16-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenu **1.17-MN** (o powierzchni ok. 0,90ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu lub jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 47. Dla terenów **1.18-MN** (o powierzchni ok. 0,24ha), **1.19-MN** (o powierzchni ok. 0,17ha), **1.20-MN** (o powierzchni ok. 0,43ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla terenów **1.18-MN** i **1.20-MN**: 25%,

b) dla terenu **1.19-MN**: 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej):

a) dla terenów **1.18-MN** i **1.20-MN**: 0,75,

b) dla terenu **1.19-MN**: 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenów **1.18-MN** i **1.20-MN**: 1000m^2,

b) dla terenu **1.19-MN**: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.20-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **1.18-MN, 1.19-MN**, **1.20-MN,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 48. Dla terenu **1.21-MN** (o powierzchni ok. 1,13ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,

   b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

   c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w

§ 21. ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren**,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

8. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są Pomniki Przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 49. Dla terenu **1.22-MN** (o powierzchni ok. 0,49ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Teren**,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 50. Dla terenów **1.23-MN** (o powierzchni ok. 0,23ha), **1.24-MN** (o powierzchni ok. 0,30ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren **1.23-MN** i część terenu **1.24-MN,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

5. W granicach terenu **1.23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny **1.23-MN i 1.24-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. W granicach terenu **1.23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 51. Dla terenu **1.25-MN** (o powierzchni ok. 0,74ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z linii zabudowy,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 52. Dla terenu **1.26-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 53. Dla terenu **1.27-MN** (o powierzchni ok. 0,73ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,3;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 54. Dla terenu **1.28-MN** (o powierzchni ok. 1,70ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 55. Dla terenów **1.29-MN** (o powierzchni ok. 0,79ha), **1.30-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), **1.32-MN** (o powierzchni ok. 0,16ha),oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w §21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.29-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Tereny **1.29-MN**, **1.30-MN**, **1.32-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **1.29-MN**, **1.30-MN**, **1.32-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 56. Dla terenu **1.31-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 57. Dla terenu **1.33-MN** (o powierzchni ok. 0,91ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 58. Dla terenu **1.34-MN** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 59. Dla terenu **1.35-MN** (o powierzchni ok. 2,38ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 60. Dla terenu **1.36-MN** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 61. Dla terenu **1.37-MN** (o powierzchni ok. 2,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 62. Dla terenu **1.38-MN** (o powierzchni ok. 2,33ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

10. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 63. Dla terenu **1.39-MN** (o powierzchni ok. 1,95ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1400m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 64. Dla terenu **1.40-MN,U** (o powierzchni ok. 0,58ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do frontu działki,

d) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 65. Dla terenów **1.41-MN,U** (o powierzchni ok. 0,10ha), **1.42-MN,U** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 45%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków usługowych: 2,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków usługowych: 10,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych oraz budynkach usługowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 66. Dla terenu **1.43-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków usługowych: 2,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków usługowych: 10m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych oraz budynkach usługowych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 67. Dla terenu **1.44-MN,U** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,45;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 55%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 68. Dla terenu **1.45-MN,U** (o powierzchni ok. 0,42ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 69. Dla terenu **1.46-MN,U** (o powierzchni ok. 0,26ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych : 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków usługowych: 2,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 9m,

b) dla budynków usługowych: 10m,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 70. Dla terenu **1.47-MN,U** (o powierzchni ok. 0,51ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **1-06.KDD**, dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 71. Dla terenu: **1.48-MW** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zastrzeżeniem §13:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 45%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 40 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno, cegła.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 72. Dla terenów **1.49-MW** (o powierzchni ok. 0,15ha), **1.50-MW** (o powierzchni ok. 3,81ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu):

a) dla terenu **1.49-MW**: 25%,

b) dla terenu **1.50-MW**: 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu):

a) dla terenu **1.49-MW**: 0,75,

b) dla terenu **1.50-MW**: 0,45;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia działki: 2000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła;

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do istniejących budynków zlokalizowanych na działce,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.50-MW**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 73. Dla terenu **1.51-MW** (o powierzchni ok. 0,16ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 45%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła.

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 74. Dla terenu: **1.52-MW** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia działki: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 45%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegła;

3. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działkach ustala się:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 75. Dla terenu **1.53-U** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 22-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 76. Dla terenu **1.54-U** (o powierzchni ok. 0,23ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §13:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do istniejącego budynku na działce,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 77. Dla terenów **1.55-U** (o powierzchni ok. 0,09ha), **1.56-U** (o powierzchni ok. 0,24ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się składy i magazyny.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, okładziny z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi oznaczonej symbolem **1.02-KDZ**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

5. Tereny **1.55-U** i **1.56-U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 78. Dla terenu **1.57-U** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w strefie z ograniczeniami w zabudowie od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 79. Dla terenu **1.58-U** (o powierzchni ok. 0,12ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, okładziny z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 80. Dla terenu **1.59-Ukr** (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;

4) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej. Na sygnaturce kościoła dopuszcza się blachę;

5) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, kamień i drewno, jak w stanie istniejącym. Zakaz ocieplania historycznej elewacji kościoła;

6) zakaz nadbudowy, rozbudowy i wszelkich przekształceń historycznej bryły budynku kościoła.

3. W granicach terenu zlokalizowany jest obiekt i obszar wpisane do rejestru zabytków, figurujące w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.1.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Na terenie**,** zlokalizowany jest krzyż, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są Pomniki Przyrody, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

8. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 81. Dla terenu **1.60-Ukr** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

4) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna w odcieniach grafitu lub naturalnej dachówki ceramicznej;

5) materiał i kolorystyka elewacji: cegła, jak w stanie istniejącym. Zakaz ocieplania historycznej elewacji kaplicy;

6) zakaz nadbudowy, rozbudowy i wszelkich przekształceń historycznej bryły budynku kaplicy.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 82. Dla terenu **1.61-UP** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,8;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 83. Dla terenu **1.62-UP** (o powierzchni ok. 0,38ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 45%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków usługowych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 84. Dla terenów **1.63-UO** (o powierzchni ok. 0,39ha), **1.64-UO** (o powierzchni ok. 1,12ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług oświaty.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do istniejącego budynku na danym terenie,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren **1.64-UO**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **1.63-UO** i **1.64-UO**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 85. Dla terenów **1.65-US** (o powierzchni ok. 1,69ha), **1.66-US** (o powierzchni ok. 1,36ha), **1.67-US** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu):

a) dla terenów **1.65-US, 1.66-US:** 3%,

b) dla terenu **1.67-US:** 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu)

a) dla terenów **1.65-US, 1.66-US:** 0,03,

b) dla terenu **1.67-US:** 0,1;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 70%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.66-US** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. Tereny **1.66-US, 1.67-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **1.65-US, 1.66-US i 1.67-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren **1.66-US**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej cmentarz poewangelicki ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 4.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 86. Dla terenu **1.68-RM** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z istniejących budynków na działce,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 87. Dla terenów **1.69-RM** (o powierzchni ok. 1,40ha), **1.70-RM** (o powierzchni ok. 0,45ha), **1.71-RM** (o powierzchni ok. 0,95ha), **1.72-RM** (o powierzchni ok. 0,58ha), oznaczonych obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 35 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.69-RM** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. W granicach terenów **1.71-RM** i **1.72-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. W granicach terenu **1.69-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Tereny **1.69-RM**, **1.70-RM**, **1.71-RM**, **1.72-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

9. Tereny **1.70-RM**, **1.71-RM, 1.72-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

10. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 88. Dla terenu **1.73-RM** (o powierzchni ok. 0,91ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 9m,

b) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynków gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 89. Dla terenów **1.74-RU** (o powierzchni ok. 2,95ha), **1.75-RU** (o powierzchni ok. 2,95ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Dopuszcza się lokalizację budynków magazynowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle jednego z odcinków linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.75-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **1.75-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren **1.75-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenów **1.74-RU** i **1.75-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Teren **1.74-RU**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 90. Dla terenów **1.76-P/U** (o powierzchni ok. 0,52ha), **1.77-P/U** (o powierzchni ok. 2,03ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

10) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: blachodachówka płaska, dachówka ceramiczna lub cementowa, w odcieniach: grafitu, szarości, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachu płytą warstwową;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno, cegłę. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **1.77-P/U,** obowiązuje nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Teren **1.77-P/U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 91. Dla terenu **1.78-R** (o powierzchni ok. 5,46ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Dopuszcza się lokalizację jednego siedliska rolniczego dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach działki siedliskowej dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000m^2 oraz jednego budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200m^2. Na wszystkich gruntach rolnych, zlokalizowanych poza działką siedliskową, dopuszcza się lokalizację wiat i budowli rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej):

   a) dla budynku mieszkalnego: 7%, lecz nie więcej niż 200m^2 powierzchni zabudowy,

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 15%, lecz nie więcej niż 1000m^2 powierzchni zabudowy łącznie;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej):

   a) dla budynku mieszkalnego: 0,21,

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 70%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2;

7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: 10m,

   b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 35-45 stopni,

   b) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczych i inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 25-45 stopni,

   c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 92. Dla terenów **1.79-ZK** (o pow. ok. 0,24ha), **1.80-ZK** (o pow. ok. 0,55ha), **1.81-ZK** (o pow. ok. 0,72ha), **1.82-ZK** (o pow. ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **1.81-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Tereny **1.79-ZK**, **1.80-ZK**, **1.81-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren **1.82-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

6. Przez tereny **1.79-ZK**, **1.82-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają pasy ochrony funkcyjnej dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Tereny **1.79-ZK**, **1.80-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

8. Tereny **1.79-ZK**, **1.80-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 93. Dla terenów **1.83-ZP** (o powierzchni ok. 1,56ha), **1.84-ZP** (o powierzchni ok. 0,01ha), **1.85-ZP** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu **1.85-ZP** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

4. Teren **1.84-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny **1.84-ZP** i **1.85-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Na terenie **1.84-ZP,** zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w§ 18.

7. Teren **1.83-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

8. Teren **1.83-ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

9. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 94. Dla terenów **1.86-ZD** (o powierzchni ok. 12,44ha), **1.87-ZD** (o powierzchni ok. 0,44ha), **1.88-ZD** (o powierzchni ok. 0,61ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogródków działkowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki ogrodowej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0,15;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki ogrodowej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 7m;

9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówko podobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie dotyczy.

4. Tereny **1.87-ZD** i **1.88-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren **1.87-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenów **1.86-ZD, 1.87-ZD, 1.88-ZD**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 95. Dla terenu **1.89-ZC** (o powierzchni ok. 1,47ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej dawny cmentarz ewangelicki, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.3.

6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 96. Dla terenów **1.90-ZL** (o powierzchni ok. 4,20ha), **1.91-ZL** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu **1.90-ZL** zlokalizowany jest obszar wpisany do rejestru zabytków, figurujący w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

4. Teren **1.91-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1.91-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Teren **1.90-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, obejmującej park dworski w Drzonowie, wpisany do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

7. Teren **1.91-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 97. Dla terenów **1.92-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), **1.93-WS** (o powierzchni ok. 0,09ha), **1.94-WS** (o powierzchni ok. 0,04ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **1.94-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, figurującego w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

4. Teren **1.93-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny **1.92-WS** i **1.93-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Teren **1.94-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, obejmującej park dworski w Drzonowie, wpisany do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

7. Teren **1.92-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

8. Teren **1.92-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 98. Dla terenu **1.95-G** (o powierzchni ok. 1,66ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy gospodarczo-garażowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,4;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 70m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 4m.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie dotyczy.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 99. Dla terenów **1.96-IT** (o powierzchni ok. 1,05ha), **1.97-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **1.98-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), **1.99-IT** (o powierzchni ok. 0,13ha), **1.100-IT** (o powierzchni ok. 0,10ha), **1.101-IT** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. W granicach terenu **1.98-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Teren **1.98-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren **1.98-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. W granicach terenów **1.96-IT, 1.97-IT**, **1.98-IT** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Teren **1.100-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

8. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 100. Dla terenu **1.102-KP** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 101. Dla terenów **1.01-KDZ, 1.02-KDZ, 1.03-KDZ,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **1.01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny **1.01-KDZ** i **1.03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **1.01-KDZ, 1.02-KDZ**, **1.03-KDZ,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Na terenie **1.01-KDZ,** zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

8. W granicach terenów **1.01-KDZ, 1.03-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. W granicach terenu **1.01-KDZ** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

10. Teren **1.01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

11. Teren **1.01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 102. Dla terenów **1.04-KDL, 1.05-KDL,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **1.04-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenów **1.04-KDL, 1.05-KDL,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 103. Dla terenów **1.06-KDD, 1.07-KDD, 1.08-KDD, 1.09-KDD, 1.010-KDD, 1.011-KDD, 1.012-KDD,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **1.012-KDD** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. Tereny **1.010-KDD, 1.011-KDD, 1.012-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **1.06-KDD, 1.07-KDD**, **1.08-KDD, 1.09-KDD, 1.010-KDD, 1.011-KDD, 1.012-KDD,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren **1.011-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

8. W granicach terenów **1.010-KDD, 1.011-KDD, 1.012-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Tereny **1.06-KDD, 1.07-KDD, 1.010-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 104. Dla terenów **1.013-KDW, 1.014-KDW, 1.015-KDW, 1.016-KDW, 1.017-KDW, 1.018-KDW, 1.019-KDW, 1.020-KDW,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny **1.018-KDW**, **1.019-KDW, 1.020-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Tereny **1.013-KDW, 1.014-KDW, 1.015-KDW, 1.017-KDW, 1.018-KDW, 1.019-KDW, 1.020-KDW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu **1.016-KDW** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Teren **1.014-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 105. Dla terenów **1.021-KDX, 1.022-KDX, 1.023-KDX, 1.024-KDX, 1.025-KDX, 1.026-KDX,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **1.024-KDX,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1.023-KDX,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo-placowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **1.023-KDX, 1.024-KDX, 1.025-KDX, 1.026-KDX,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenu **1.021-KDX,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 106. Dla terenów **1.027-KX, 1.028-KX,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **1.027-KX**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Tereny **1.027-KX i 1.028-KX,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenu **1.028-KX,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 2

§ 107. Dla terenu **2.1-MN** (o powierzchni ok. 0,20ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 108. Dla terenu **2.2-MN** (o powierzchni ok. 1,36ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 109. Dla terenów **2.3-MN** (o powierzchni ok. 1,02ha), **2.4-MN** (o powierzchni ok. 0,72ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę lub do jednej z bocznych granic danej działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **2.3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu **2.4-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 110. Dla terenu **2.5-MN** (o powierzchni ok. 0,25ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni, Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 111. Dla terenów **2.6-MN,U** (o powierzchni ok. 0,93ha), **2.7-MN,U** (o powierzchni ok. 0,49ha), **2.8-MN,U** (o powierzchni ok. 0,60ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **2.8-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenów **2.6-MN,U**, **2.8-MN,U,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 112. Dla terenu **2.9-MN,U** (o powierzchni ok. 0,82ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

   b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

   b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

   c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki,

b) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki,

c) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 113. Dla terenów **2.10-MN,U** (o powierzchni ok. 0,18ha), **2.11-MN,U** (o powierzchni ok. 0,53ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni, Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy, wyznaczonych w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 114. Dla terenu **2.12-MN,U** (o powierzchni ok. 1,58ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.01-KDG** lub do jednej z bocznych granic działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 115. Dla terenów **2.13-MN,U** (o powierzchni ok. 0,49ha), **2.14-MN,U** (o powierzchni ok. 0,38ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi **2.01-KDG**,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **2.14-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 116. Dla terenu **2.15-U** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 50%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,5;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 10%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna lub cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 117. Dla terenu **2.16-U** (o powierzchni ok. 0,29ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 40%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę. Dopuszcza się lokalizację budynków równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 118. Dla terenu **2.17-UP,US** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 5%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 60%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna lub cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 119. Dla terenów **2.18-RM** (o powierzchni ok. 0,50ha), **2.19-RM** (o powierzchni ok. 0,33ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 10m,

c) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **2.19-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **2-18.RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 120. Dla terenów **2.20-RM** (o powierzchni ok. 0,39ha), **2.21-RM** (o powierzchni ok. 2,45ha), **2.22-RM** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,45;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 9m,

b) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren **2.20-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 121. Dla terenów **2.23-RM** (o powierzchni ok. 1,36ha), **2.24-RM** (o powierzchni ok. 0,43ha), **2.25-RM** (o powierzchni ok. 0,79ha), **2.26-RM** (o powierzchni ok. 0,45ha), **2.27-RM** (o powierzchni ok. 0,40ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich: 9m,

b) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków linii zabudowy, wyznaczonych od strony głównego wjazdu na daną działkę,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenów **2.23-RM**, **2.24-RM, 2.25-RM** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Teren **2.25-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 122. Dla terenów **2.28-ZK** (o pow. ok. 0,17ha), **2.29-ZK** (o pow. ok. 0,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 123. Dla terenu **2.30-WS** (o powierzchni ok. 0,02ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 124. Dla terenu **2.31-IT** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obiekt infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 125. Dla terenu **2.01-KDG**, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 126. Dla terenów **2.02-KDD, 2.03-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **2.03-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 127. Dla terenów **2.04-KDW, 2.05-KDW, 2.06-KDW, 2.07-KDW, 2.08-KDW,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 3

§ 128. Dla terenów **3.1-RM** (o powierzchni ok. 0,71ha), **3.2-RM** (o powierzchni ok. 1,49ha), **3.3-RM** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

   c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych: 9m,

   b) dla budynków inwentarskich: 10m,

   c) dla budynków garażowych: 6m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

   a) dla głównych połaci dachu budynków mieszkalnych: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

   b) dla głównych połaci dachu budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych: symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

   c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działkach:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego, znajdującego się w granicach terenu,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu **3.2-RM** obowiązuje nakaz zachowania drzew oznaczonych na rysunku planu.

5. W granicach terenów **3.2-RM, 3.3-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 129. Dla terenu **3.4-IT** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: obiekt infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust.1.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 130. Dla terenu **3.01-KDZ,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu zlokalizowany jest krzyż przydrożny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. W granicach terenu zlokalizowana jest nawierzchnia brukowa, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 4

§ 131. Dla terenu **4.1-MN** (o powierzchni ok. 0,57ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad częścią parterową budynków dwukondygnacyjnych,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 132. Dla terenu **4.2-MN,U** (o powierzchni ok. 0,64ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 15%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,45;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie: 9m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynków: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2 dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 25 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno lub materiał drewnopodobny.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle linii zabudowy, wyznaczonej od strony drogi wojewódzkiej 102,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone § 21 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 pkt 18.

5. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 133. Dla terenu **4.3-R** (o powierzchni ok. 3,43ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy. Dopuszcza się lokalizację stawów rybackich i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m^2 .

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 5%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,1;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla terenu): 70%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;

9) geometria głównych połaci, kolorystyka i pokrycie dachu:

a) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 20-45 stopni, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia poniżej 20 stopni oraz dachy płaskie,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę w odcieniach grafitu;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się kamień, drewno.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 21 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

5. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 29.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 134. Dla terenów **4.4-ZK** (o pow. ok. 0,15ha), **4.5-ZK** (o pow. ok. 0,74ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 135. Dla terenu **4.6-WS** (o powierzchni ok. 0,72ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

5. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

§ 136. Dla terenu **4.01-KDL,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 137. Dla terenu **4.02-KDW,** oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów na załączniku nr 5

§ 138. Dla terenu **5.1-PE** (o powierzchni ok. 1,61ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest złoże górnicze, obowiązują ustalenia zawarte w § 24.

4. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 139. Dla terenów **5.2-R** (o powierzchni ok. 128,71ha), **5.3-R** (o powierzchni ok. 32,61ha), **5.4-R** (o powierzchni ok. 9,41ha), **5.5-R** (o powierzchni ok. 78,06ha), **5.6-R** (o powierzchni ok. 101,16ha), **5.7-R** (o powierzchni ok. 120,19ha), **5.8-R** (o powierzchni ok. 185,96ha), **5.9-R** (o powierzchni ok. 606,41ha), **5.10-R** (o powierzchni ok. 22,04ha), **5.11-R** (o powierzchni ok. 201,36ha), **5.12-R** (o powierzchni ok. 1,84ha), **5.13-R** (o powierzchni ok. 134,10ha), **5.14-R** (o powierzchni ok. 25,48ha), **5.15-R** (o powierzchni ok. 31,63ha), **5.16-R** (o powierzchni ok. 9,81ha), **5.17-R** (o powierzchni ok. 161,99ha), **5.18-R** (o powierzchni ok. 86,47ha), **5.19-R** (o powierzchni ok. 1,25ha), **5.20-R** (o powierzchni ok. 69,79ha), **5.21-R** (o powierzchni ok. 108,43ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze. Dopuszcza się lokalizację jednego siedliska rolniczego dla rolnika w ramach prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu kształtowania ustroju rolnego. W granicach działki siedliskowej dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000m^2 oraz jednego budynku mieszkalnego przeznaczonego dla rolnika o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200m^2. Na wszystkich gruntach rolnych, zlokalizowanych poza działką siedliskową, dopuszcza się lokalizację wiat i budowli rolniczych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki siedliskowej):

   a) dla budynku mieszkalnego: 7%, lecz nie więcej niż 200m^2 powierzchni zabudowy,

   b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 15%, lecz nie więcej niż 1000m^2 powierzchni zabudowy łącznie;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej):

   a) dla budynku mieszkalnego: 0,21,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 0,3;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki siedliskowej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki siedliskowej): 70%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynku mieszkalnego: 2, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2;

7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 10m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla głównych połaci dachu budynku mieszkalnego: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 35-45 stopni,

b) dla głównych połaci dachu budynku gospodarczych i inwentarskich: dach symetryczny dwuspadowy kącie nachylenia do 25-45 stopni,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Budynki mieszkalne należy lokalizować poza granicą prognozowanego oddziaływania akustycznego od elektrowni wiatrowych powyżej 45dB, oznaczoną na rysunku planu oraz strefą ochronną od planowanych elektrowni wiatrowych, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

5. W granicach terenu **5.8-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest obszar wpisany do rejestru zabytków, figurujący w rejestrze zabytków woj. zachodniopomorskiego, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust.2.

6. Tereny **5.3-R, 5.5-R, 5.6-R, 5.7-R, 5.9-R, 5.18-R, 5.19-R, 5.20-R, 5.21-R,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. Teren **5.8-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, obejmującej park dworski w Drzonowie, wpisany do rejestru zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.1.

8. Teren **5.7-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

9. Tereny **5.2-R**, **5.3-R**, **5.4-R**, **5.5-R**, **5.6-R**, **5.7-R**, **5.9-R**, **5.11-R**, **5.13-R**, **5.14-R**, **5.15-R**, **5.17-R**, **5.21-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

10. W granicach terenu **5.9-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są złoża górnicze, obowiązują ustalenia zawarte w §24.

11. W granicach terenów **5.2-R**, **5.3-R**, **5.5-R**, **5.6-R**, **5.7-R**, **5.8-R**, **5.9-R**, **5.13-R**, **5.14-R**, **5.15-R**, **5.16-R**, **5.17-R**, **5.18-R**, **5.19-R**, **5.21-R**, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

12. Tereny **5.2-R**, **5.3-R**, **5.4-R**, **5.5-R**, **5.6-R**, **5.7-R, 5.8-R, 5.9-R**, **5.13-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

13. W granicach terenu **5.7-R**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zlikwidowany odwiert Karcino – 2 wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 4.

14. Tereny **5.7-R, 5.8-R**, **5.9-R**, **5.11-R**, **5.18-R**, **5.19-R**, **5.20-R, 5.21-R** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

15. Tereny **5.7-R, 5.8-R**, **5.9-R**, **5.11-R**, **5.18-R**, **5.19-R**, **5.20-R, 5.21-R** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

16. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 29.

17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 31.

18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 140. Dla terenów **5.22-ZL** (o powierzchni ok. 0,78ha), **5.23-ZL** (o powierzchni ok. 1,51ha), **5.24-ZL** (o powierzchni ok. 10,60ha), **5.25-ZL** (o powierzchni ok. 30,55ha), **5.26-ZL** (o powierzchni ok. 0,23ha), **5.27-ZL** (o powierzchni ok. 0,16ha), **5.28-ZL** (o powierzchni ok. 2,68ha), **5.29-ZL** (o powierzchni ok. 0,54ha), **5.30-ZL** (o powierzchni ok. 0,12ha), **5.31-ZL** (o powierzchni ok. 0,43ha), **5.32-ZL** (o powierzchni ok. 1,12ha), **5.33-ZL** (o powierzchni ok. 0,66ha), **5.34-ZL** (o powierzchni ok. 3,19ha), **5.35-ZL** (o powierzchni ok. 3,33ha), **5.36-ZL** (o powierzchni ok. 1,66ha), **5.37-ZL** (o powierzchni ok. 19,71ha), **5.38-ZL** (o powierzchni ok. 10,86ha), **5.39-ZL** (o powierzchni ok. 0,56ha), **5.40-ZL** (o powierzchni ok. 2,51ha), **5.41-ZL** (o powierzchni ok. 2,06ha), **5.42-ZL** (o powierzchni ok. 0,23ha), **5.43-ZL** (o powierzchni ok. 0,50ha), **5.44-ZL** (o powierzchni ok. 1054ha), **5.45-ZL** (o powierzchni ok. 4,13ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny **5.25-ZL, 5.36-ZL, 5.37-ZL,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. Teren **5.36-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K" ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

5. Tereny **5.24-ZL**, **5.25-ZL, 5.28-ZL, 5.39-ZL,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenów **5.36-ZL**, **5.37-ZL, 5.38-ZL, 5.39-ZL** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Tereny **5.25-ZL, 5.34-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

8. Teren **5.44-ZL** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w 27 ust. 1.

9. Teren **5.44-ZL** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 141. Dla terenów **5.46-ZK** (o pow. ok. 1,34ha), **5.47-ZK** (o pow. ok. 4,15ha), **5.48-ZK** (o pow. ok. 4,84ha), **5.49-ZK** (o pow. ok. 0,83ha), **5.50-ZK** (o pow. ok. 1,30ha), **5.51-ZK** (o pow. ok. 0,50ha), **5.52-ZK** (o pow. ok. 0,51ha), **5.53-ZK** (o pow. ok. 2,97ha), **5.54-ZK** (o pow. ok. 0,29ha), **5.55-ZK** (o pow. ok. 0,43ha), **5.56-ZK** (o pow. ok. 0,23ha), **5.57-ZK** (o pow. ok. 0,27ha), **5.58-ZK** (o pow. ok. 0,16ha), **5.59-ZK** (o pow. ok. 5,10ha), **5.60-ZK** (o pow. ok. 0,21ha), **5.61-ZK** (o pow. ok. 0,98ha), **5.62-ZK** (o pow. ok. 1,93ha), **5.63-ZK** (o pow. ok. 1,38ha), **5.64-ZK** (o pow. ok. 0,18ha), **5.65-ZK** (o pow. ok. 0,41ha), **5.66-ZK** (o pow. ok. 2,46ha), **5.67-ZK** (o pow. ok. 0,21ha), **5.68-ZK** (o pow. ok. 0,28ha), **5.69-ZK** (o pow. ok. 0,24ha), **5.70-ZK** (o pow. ok. 2,45ha), **5.71-ZK** (o pow. ok. 0,79ha), **5.72-ZK** (o pow. ok. 0,61ha), **5.73-ZK** (o pow. ok. 0,21ha), **5.74-ZK** (o pow. ok. 1,25ha), **5.75-ZK** (o pow. ok. 1,28ha), **5.76-ZK** (o pow. ok. 0,36ha), **5.77-ZK** (o pow. ok. 0,18ha), **5.78-ZK** (o pow. ok. 0,07ha), **5.79-ZK** (o pow. ok. 0,32ha), **5.80-ZK** (o pow. ok. 0,78ha), **5.81-ZK** (o pow. ok. 0,46ha), **5.82-ZK** (o pow. ok. 1,78ha), **5.83-ZK** (o pow. ok. 0,15ha), **5.84-ZK** (o pow. ok. 0,77ha), **5.85-ZK** (o pow. ok. 1,55ha), **5.86-ZK** (o pow. ok. 0,70ha), **5.87-ZK** (o pow. ok. 6,00ha), **5.88-ZK** (o pow. ok. 0,77ha), **5.89-ZK** (o pow. ok. 0,71ha), **5.90-ZK** (o pow. ok. 0,06ha), **5.91-ZK** (o pow. ok. 1,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Tereny **5.62-ZK, 5.85-ZK, 5.86-ZK,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. W granicach terenów **5.49-ZK**, **5.51-ZK** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są złoża górnicze, obowiązują ustalenia zawarte w § 24.

5. W granicach terenów **5.62-ZK, 5.74-ZK, 5.88-ZK, 5.90-ZK, 5.91-ZK** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Tereny **5.82-ZK**, **5.87-ZK**, **5.89-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

7. Tereny **5.47-ZK, 5.48-ZK, 5.49-ZK** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

8. Tereny **5.47-ZK, 5.48-ZK, 5.49-ZK** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 142. Dla terenów **5.92-WS** (o powierzchni ok. 0,16ha), **5.93-WS** (o powierzchni ok. 0,29ha), **5.94-WS** (o powierzchni ok. 0,22ha), **5.95-WS** (o powierzchni ok. 4,14ha), **5.96-WS** (o powierzchni ok. 0,27ha), **5.97-WS** (o powierzchni ok. 1,67ha), **5.98-WS** (o powierzchni ok. 1,51ha), **5.99-WS** (o powierzchni ok. 0,51ha), **5.100-WS** (o powierzchni ok. 0,81ha), **5.101-WS** (o powierzchni ok. 0,23ha), **5.102-WS** (o powierzchni ok. 2,24ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren **5.95-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego wsi Sarbia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Tereny **5.95-WS, 5.96-WS, 5.97-WS, 5.98-WS** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Teren **5.97-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, oznaczonej na rysunku planu, obejmującej Dolinę Dębosznicy, ujętą w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust.2.

6. W granicach terenu **5.100-WS** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są złoża górnicze, obowiązują ustalenia zawarte w § 24.

7. W granicach terenów **5.95-WS**, **5.96-WS, 5.98-WS** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Teren **5.95-WS**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

9. Tereny **5.95-WS**, **5.96-WS, 5.97-WS, 5.98-WS, 5.102-WS** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

10. Tereny **5.95-WS**, **5.96-WS, 5.97-WS, 5.98-WS, 5.102-WS** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 143. Dla terenów **5.103-TW** (o powierzchni ok. 1,48ha), **5.104-TW** (o powierzchni ok. 0,96ha), **5.105-TW** (o powierzchni ok. 0,07ha), **5.106-TW** (o powierzchni ok. 1,57ha), **5.107-TW** (o powierzchni ok. 1,26ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – wały przeciwpowodziowe. Dla projektowanych i istniejących wałów dopuszcza się połączenie funkcji ochronnej z funkcją komunikacyjną tj. ścieżkami pieszymi i pieszo-rowerowymi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Tereny **5.105-TW, 5.106-TW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

4. W granicach terenów **5.105-TW, 5.106-TW** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Tereny **5.103-TW, 5.104-TW, 5.105-TW, 5.106-TW** i **5.107-TW** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 1.

6. Tereny **5.103-TW, 5.104-TW, 5.105-TW, 5.106-TW** i **5.107-TW** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 27 ust. 2.

7. Tereny stanowią wały przeciwpowodziowe, dla których obowiązują ustalenia § 28.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 144. Dla terenów **5.01-KDG, 5.02-KDG,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **5.01-KDG, 5.02-KDG,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. W granicach terenu **5.02-KDG** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 145. Dla terenów **5.03-KDZ, 5.04-KDZ, 5.05-KDZ** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny **5.04-KDZ, 5.05-KDZ,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W granicach terenów **5.03-KDZ i 5.05-KDZ,** zgodnie z rysunkiem planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Teren **5.05-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 146. Dla terenów **5.06-KDL, 5.07-KDL,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **5.06-KDL** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Teren **5.06-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

7.

§ 147. Dla terenów **5.08-KDD, 5.09-KDD, 5.010-KDD, 5.011-KDD, 5.012-KDD, 5.013-KDD,** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren **5.09-KDD,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Tereny **5.09-KDD, 5.010-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. W granicach terenów **5.08-KDD 5.09-KDD, 5.010-KDD, 5.011-KDD, 5.013-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Tereny **5.08-KDD 5.09-KDD, 5.010-KDD, 5.012-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 148. Dla terenów **5.014-KDW**, **5.015-KDW**, **5.016-KDW**, **5.017-KDW**, **5.018-KDW**, **5.019-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Teren **5.019-KDW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji wsi Sarbia oraz wsi Drzonowo, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

3. Tereny **5.015-KDW**, **5.016-KDW,** zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

4. Teren **5.017-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy kontrolowanej z ograniczeniami dla lokalizacji zagospodarowania od gazociągu DN 150 wybudowanego w 1989 roku, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w §26 ust. 3.

5. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 18.
Ustalenia końcowe

§ 149. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

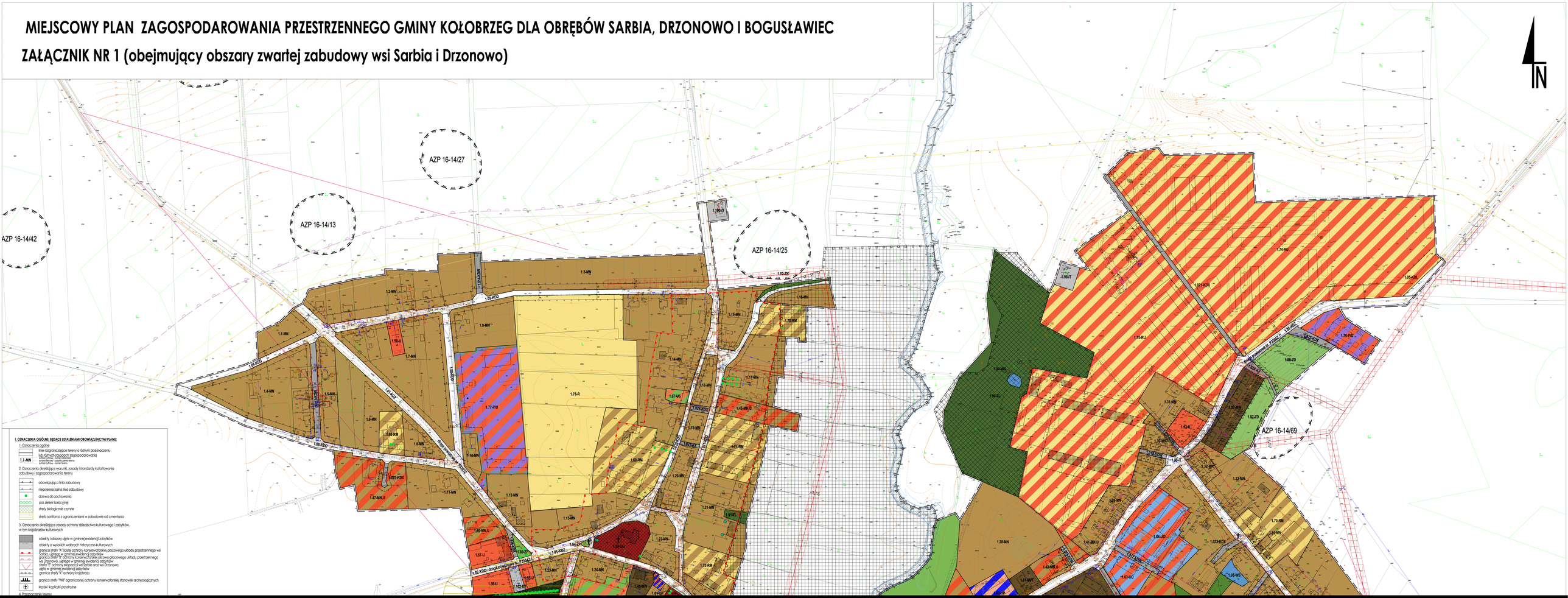
§ 150. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki

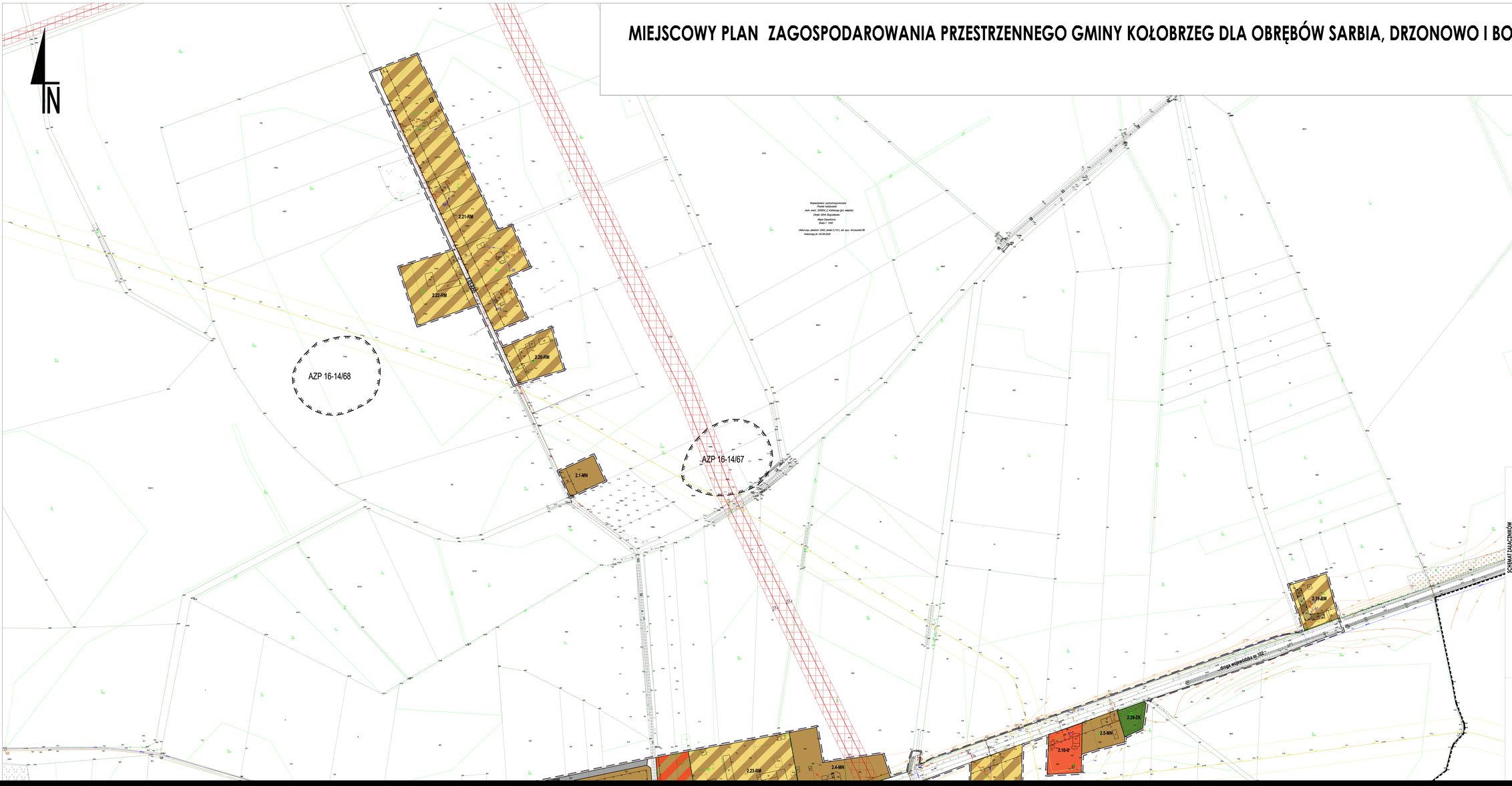
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA OBRĘBÓW SARBIA, DRZONOWO I BOGUSŁAWIEC

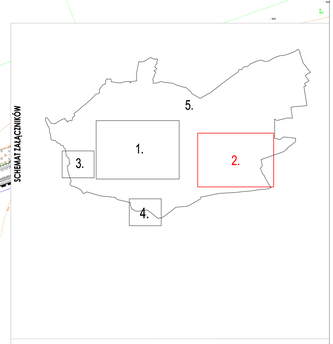
ZAŁĄCZNIK NR 1 (obejmujący obszary zwartej zabudowy wsi Sarbia i Drzonowo)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA OBRĘBÓW SARBIA, DRZONOWO I BOGUSŁAWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 2





I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2.1-MN — symbol cyfrowy - numer obszarowy; symbol literowy - oznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

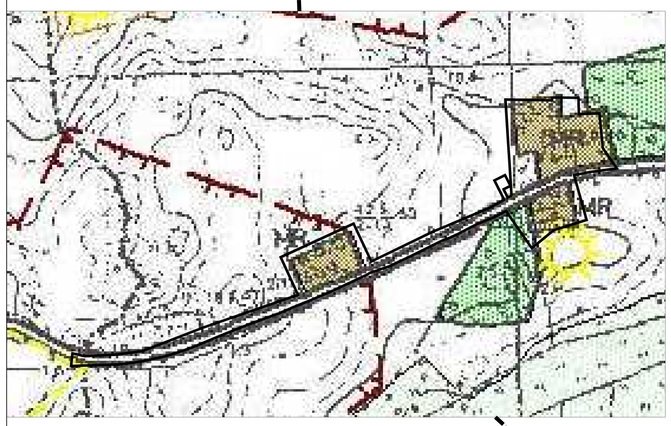
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- obszar wpisany do ogólnej ewidencji zabytków

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA OBRĘBÓW SARBIA, DRZONOWO I BOGUSŁAWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 3 (obejmujący zabudowania zlokalizowane wzdłuż drogi biegnącej ze wsi Sarbia do wsi Samowo, w granicach obrębu Sarbia)



granica załącznika nr 3

OZNACZENIA STUDIUM

GRANICE:

gminy

miejscowości

nieprzekraczalne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KOMUNIKACJA:

drogi powiatowe istniejące

OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE ZE WZGLĘDU NA:

występowanie dużych kompleksów utworów pochodzenia organicznego

rejony przewagi kompleksów glebowych wyższych klas

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

istniejące	projektowane	
	LS	lasy i zadrzewienia
		użytki zielone
MN	MN	mieszkalnictwo i usługi (inna działalność wg ustaleń planów)
MR	MR	wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie

ŚRODOWISKO KULTUROWE

granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG (uchwalonego Uchwałą Nr XXII/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.)

droga powiatowa nr P3304Z

3.1-RM

3.01-KDZ

3.2-RM

3.3-RM

3.4-IT

AZP 16-14/39

AZP 16-14/43

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

3.1-MN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer załącznika

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

drzewa do zachowania

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

krzyże i kapliczki przydrożne

drogi o nawierzchni brukowej do zachowania

4. Przeznaczenie terenu

RM — tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

IT — obiekt infrastruktury technicznej

KDZ — teren drogi publicznej klasy zbiorczej

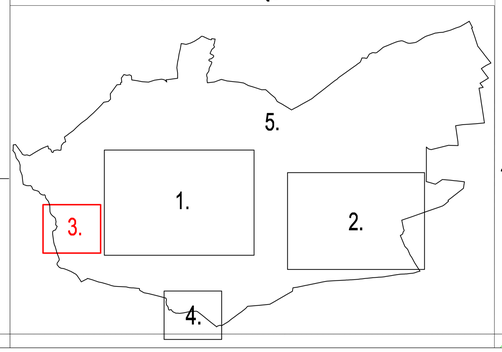
II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

granica załącznika 3

przebieg dystrybucyjnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej

6 — wymiar w metrach

SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW



OZNACZENIA PLANU

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 3
do Uchwały XXXIII/289/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Kołobrzeg
ul.Trzebiatowska 48a
78-100 Kołobrzeg

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Norek-Kruczkowska- planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza finansowa
mgr inż. Kama Kotowicz - prognoza oddziaływania na środowisko

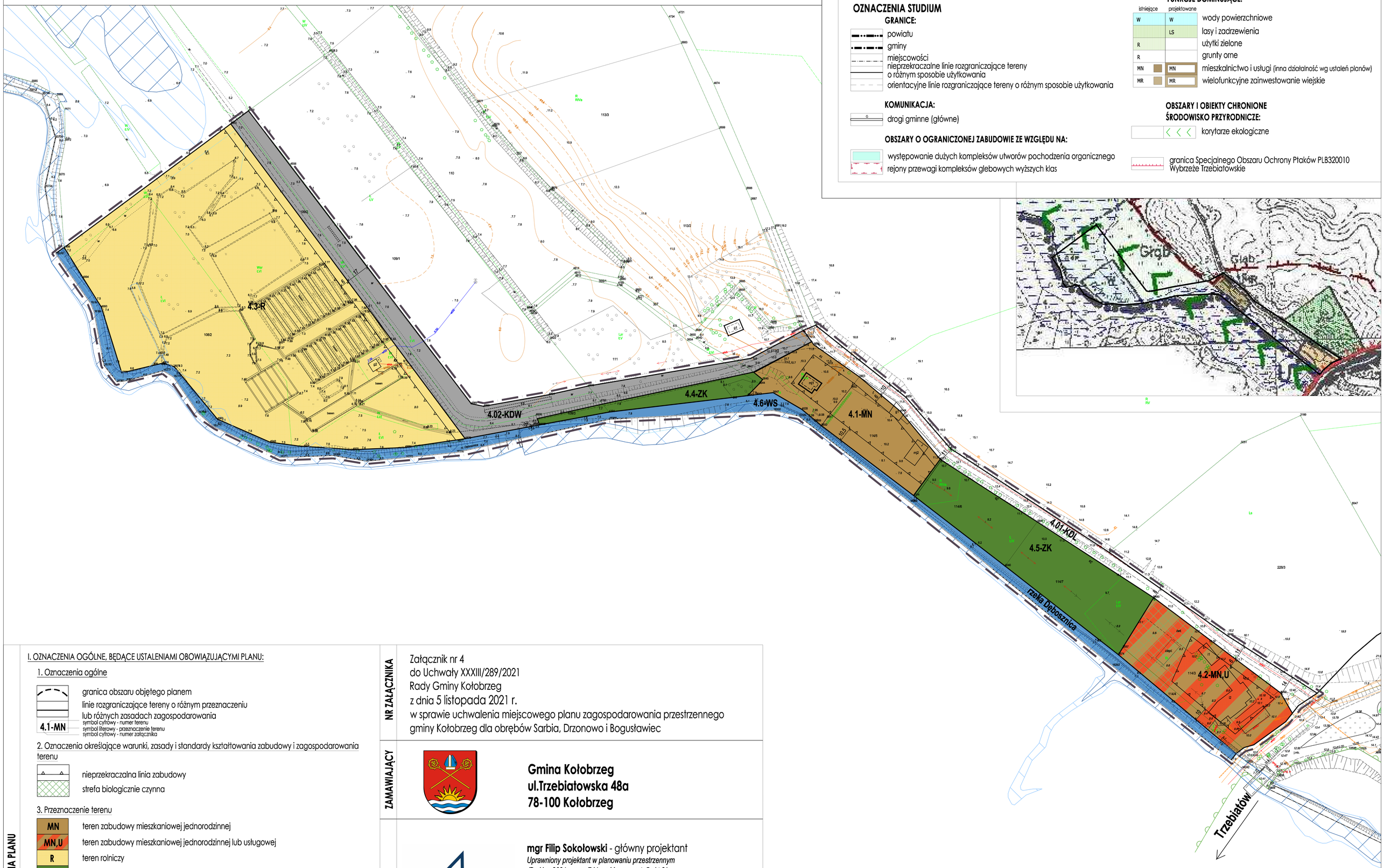
SKALA

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA OBRĘBÓW SARBIA, DRZONOWO I BOGUSŁAWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 4 (obejmujący zabudowania wsi Głąb)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG
(uchwalonego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 29 października 2020 r.)

granica załącznika nr 4

OZNACZENIA STUDIUM

GRANICE:

- powiatu
- gminy
- miejscowości
- nieprzekraczalne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

KOMUNIKACJA:

- drogi gminne (główne)

OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE ZE WZGLĘDU NA:

- występowanie dużych kompleksów utworów pochodzenia organicznego
- rejony przewagi kompleksów glebowych wyższych klas

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW FUNKCJE DOMINUJĄCE:

istniejące	projektowane	
W	W	wody powierzchniowe
	LS	lasy i zadrzewienia
R		użytki zielone
R		grunty orne
MN	MN	mieszkalnictwo i usługi (inna działalność wg ustaleń planów)
MR	MR	wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- korytarze ekologiczne
- granica Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie

I. OZNACZENIA OGÓLNE, BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- lub różnych zasadach zagospodarowania
- 4.1-MN — symbol cyfrowy - numer terenu; symbol literowy - przeznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer załącznika

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa biologicznie czynna

3. Przeznaczenie terenu

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
R	teren rolniczy
ZK	tereny zieleni krajobrazowej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KDL	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KDW	teren drogi wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- granica załącznika 4
- granice specjalnego obszaru ochrony NATURA 2000 "Wybrzeże Trzebiatowskie"
- granica gminy
- granica obrębu
- 6 — wymiar w metrach
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

OZNACZENIA PLANU

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 4
do Uchwały XXXIII/289/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Kołobrzeg
ul.Trzebiatowska 48a
78-100 Kołobrzeg

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

URBAN consulting

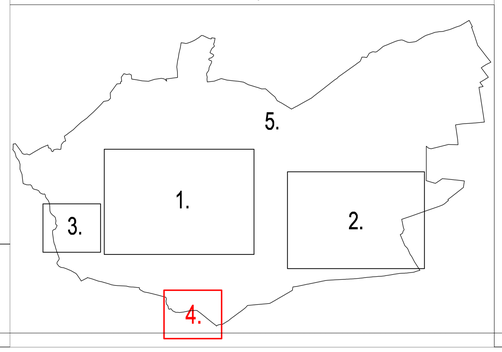
mgr Filip Sokołowski - główny projektant
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne
Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm. art. 5 pkt 3/
mgr inż. Joanna Norek-Kruczkowska- planowanie przestrzenne
mgr Patrycja Budnik - prognoza skutków finansowych
mgr inż. Kama Kotowicz - prognoza oddziaływania na środowisko

SKALA

SKALA 1:1000

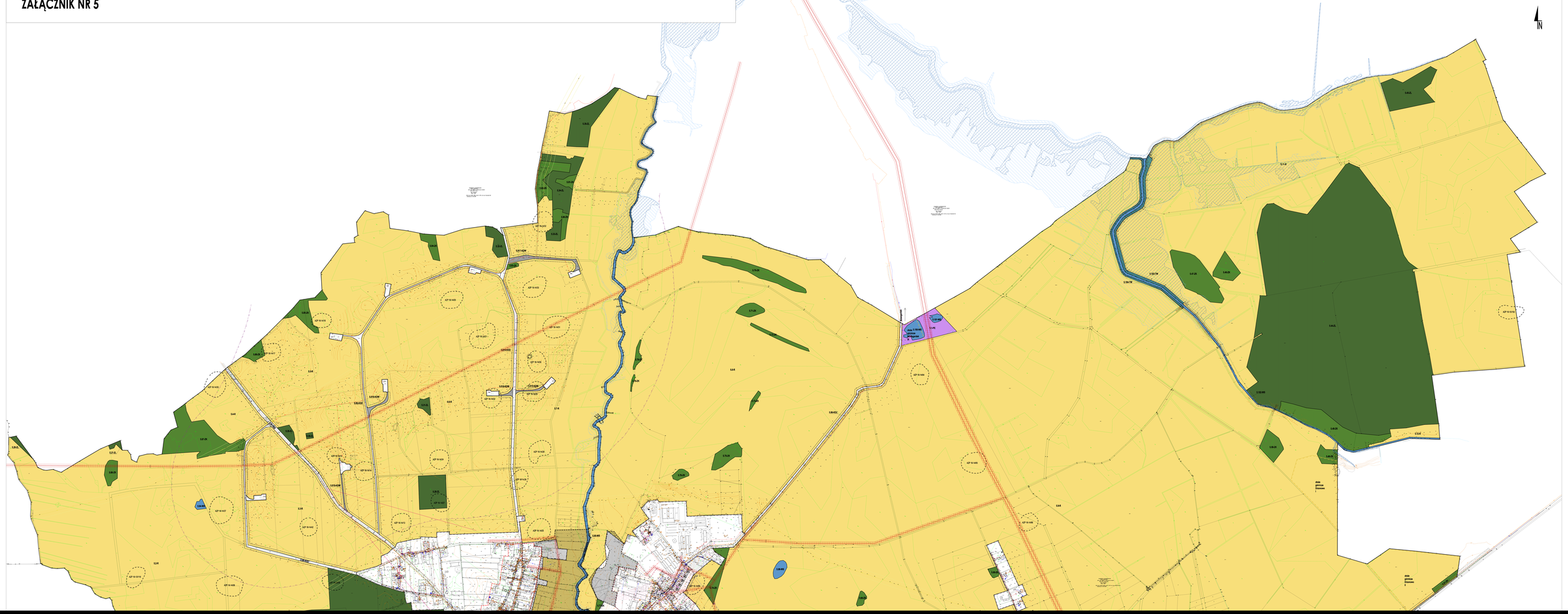
0 20 40 60 80 100m

SCHEMAT ZAŁĄCZNIKÓW



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA OBRĘBÓW SARBIA, DRZONOWO I BOGUSŁAWIEC

ZAŁĄCZNIK NR 5


IN
1.6
1.6
1.6

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXXIII/289/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Kołobrzeg postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie w dniach od 14.07.2021 r. do 05.08.2021 r, na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 20.08.2021 r. wniesionych zostało 18 uwag. Wójt Gminy Kołobrzeg postanowił częściowo uwzględnić 2 uwagi, a pozostałe odrzucić. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

1. **Uwaga z dnia 28.07.2021 (data wpływu do UG:28.07.2021), dotycząca terenu 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%, kąta nachylenia połaci dachowej na 15°- 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 12° oraz pokrycia dachu na blachodachówkę z dopuszczeniem blachy trapezowej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów jednospadowych i zmniejszenia kąta nachylenia dachów dwuspadowych do 15° oraz pokrycia dachu blachodachówką i blachą trapezową.

Uzasadnienie: teren 1.53-U zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo – pałacowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Nową zabudowę w tej strefie należy kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, ecru). W związku z powyższym nie ma możliwości dopuszczenia na przedmiotowym terenie pokrycia dachów blachodachówką, a tym bardziej blachą trapezową. Historycznie na tym obszarze występowały budynki o dachach dwuspadkowych, których minimalny kąt nachylenia wynosił 22-25°. W związku z powyższym, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom sformułowanym w uwadze, dopuszczalny przedział w zakresie kąta nachylenia głównych połaci dachowych został zmniejszony do 22°. Zmniejszona została również powierzchnia biologicznie czynna z 40 do 30%. Wprowadzenie zmiany nie ingerują w możliwości zabudowy na innych terenach. Ich zakres

odnosi się wyłącznie do nieruchomości objętych uwagą. W związku z powyższym częściowe uwzględnienie uwagi nie będzie wymagało powtórzenia etapu wyłożenia do publicznego wglądu.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów jednospadowych i zmniejszenia kąta nachylenia dachów dwuspadowych do 15° oraz pokrycia dachu blachodachówką i blachą trapezową.

2. **Uwaga z dnia 28.07.2021 (data wpływu do UG: 28.07.2021), dotycząca terenu 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Usunięcie zapisu o zieleni wysokiej w §9 pkt. 18) ppkt. c). dotyczącego nakazu zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: na terenie 1.53-U nie została oznaczona strefa biologicznie czynna, o której mowa w par. 9 pkt 18 lit. c. Uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

3. **Uwaga z dnia 28.07.2021 (data wpływu do UG:28.07.2021), dotycząca terenu 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Usunięcie §14 pkt. 4) dotyczącego zakazu montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: Ustalenie zawarte w par. 14 pkt. 4 projektu planu jest ustaleniem odnoszącym się do zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowo – pałacowego układu przestrzennego wsi Drzonowo, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Wprowadzenie tego ustalenia do projektu planu było warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym nie ma możliwości odstąpienia od tego ustalenia.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

4. **Uwaga z dnia 28.07.2021r. (data wpływu do UG: 28.07.2021r.), dotycząca dz. nr 377 i 444- teren 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%, kąta nachylenia połaci dachowej na 15°- 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 12° oraz pokrycia dachu na blachodachówkę z dopuszczeniem blachy trapezowej.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów jednospadowych i zmniejszenia kąta nachylenia dachów dwuspadowych do 15° oraz pokrycia dachu blachodachówką i blachą trapezową.
Uzasadnienie: jak w uwadze nr 1.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia dachów jednospadowych i zmniejszenia kąta nachylenia dachów dwuspadowych do 15° oraz pokrycia dachu blachodachówką i blachą trapezową.

5. **Uwaga z dnia 28.07.2021r. (data wpływu do UG: 28.07.2021r.), dotycząca dz. nr 377 i 444- teren 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Usunięcie zapisu o zieleni wysokiej w §9 pkt. 18) ppkt. c). dotyczącego nakazu zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią wysoką.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak w uwadze nr 2.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

6. **Uwaga z dnia 28.07.2021r. (data wpływu do UG: 28.07.2021r.), dotycząca dz. nr 377 i 444- teren 1.53-U, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Usunięcie §14 pkt. 4) dotyczącego zakazu montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: jak w uwadze nr 3.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

7. **Uwaga z dnia 29.07.2021r. (data wpływu do UG: 02.08.2021r.), dotycząca dz. nr 374/13- teren 1.87-ZD, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu na określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy jako ogródki działkowe.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: w projekcie planu przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona pod tereny ogródków działkowych. Jest to przeznaczenie zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które nie przewiduje na tym terenie innej funkcji. Uwagę należy uznać więc za bezzasadną.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

8. **Uwaga z dnia 31.07.2021r. (data wpływu do UG: 03.08.2021r.), dotycząca dz. nr 326/5- teren 1.3 MN, obręb Sarbia**

Treść uwagi: usunięcie zapisu o dopuszczeniu usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz dodanie zapisu o dopuszczeniu lokalizacji zespołu garażowego, gospodarczego i lokalu użytkowego tworzącego jedną bryłę o łącznej pow. zabudowy nieprzekraczającej 150m^2 w głębi działki, a także dopuszczenie dla tego rodzaju budynku, zwanego w uwadze niemieszkalnym kąta nachylenia połaci dachowych od 12 do 25°.
Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.
Uzasadnienie: w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 1.3-MN dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie terenu 1.3-MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie jest sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które co prawda wskazuje na tym terenie jako funkcję dominującą grunty orne, ale jednocześnie dopuszcza zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości 60m gruntów ornych przylegających do dróg publicznych. W tym dopuszczeniu nie ma mowy o przeznaczaniu takich terenów pod samoistnie występującą bądź dominującą funkcję usługową, a szczególnie taką jaka wymieniona jest w uwadze tj. magazyny, składy, hurtownie. Zatem zabudowa usługowa może tu pełnić wyłącznie funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Z tego też powodu projekt planu ogranicza rodzaj zabudowy usługowej do usług wyłącznie nieuciążliwych, które mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z powyższym uwaga dotycząca zmiany kąta nachylenia głównych połaci dachu w budynku niemieszkalnym również nie może zostać uwzględniona. Zabudowa gospodarcza i garażowa, może być natomiast bez przeszkód realizowana jako wolnostojąca. Dopuszczenie usług wyłącznie nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie jest sprzeczne z

obowiązującymi przepisami, ponieważ stanowi jedynie doprecyzowanie jakiego rodzaju usługi można świadczyć w lokalu usługowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

9. **Uwaga z dnia 31.07.2021r. (data wpływu do UG: 03.08.2021r.), dotycząca dz. nr 326/5- teren 1.3 MN, obręb Sarbia**

Treść uwagi: zmiana powierzchni zabudowy z 25% na 30%, zwiększenie min. wysokości zabudowy z 9m na 9,5m, zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowej do 20° w budynkach mieszkalnych, usunięcie ustalenia dotyczącego maksymalnej liczby kondygnacji jako niezgodnego z przepisami prawa.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej działki na obszarze wiejskim, o niskiej intensywności zabudowy i dużych działkach (plan dopuszcza min. 1200m2), a także przeznaczenie projektowane w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie ma uzasadnienia do podwyższania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%. Przedstawiony w uwadze projekt budynku jest przykładem typowej willi realizowanej w miastach i na ich obrzeżach. Ten projekt odbiega znacząco od zabudowy występującej na przedmiotowym obszarze. Wprowadzenie tego typu zabudowy na działkę objętą uwagą wpłynęłoby negatywnie na istniejący ład przestrzenny i wiejski charakter tego obszaru. Ustalone w projekcie planu parametry nawiązują do zabudowy występującej w sąsiedztwie. Nie ma zatem żadnego uzasadnienia do korekty tych parametrów. Nie ma również uzasadnienia dla usunięcia ustalenia dotyczącego maksymalnej liczby kondygnacji. Jest to ustalenie odnoszące się do wysokości budynku, a więc zgodne z obowiązującymi przepisami. Wysokość w projekcie planu ustalona jest w dwojaki sposób, poprzez liczbę kondygnacji oraz poprzez wartość podaną w metrach. Ma to swoje uzasadnienie wynikające z dominującej linii orzeczniczej, zgodnie z którą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie można definiować pojęcia wysokości zabudowy. Brak tej definicji w planie prowadzi do licznych nadinterpretacji. Stąd ustalana jest dodatkowo maksymalna liczba kondygnacji ze wskazaniem, że druga kondygnacja (o ile powstanie) musi być realizowana w poddaszu. W kwestii dopuszczenia dachów płaskich nad parterową częścią budynku wyjaśniam, że dotyczy to budynków złożonych z dwóch brył, wyższej i niższej, gdzie jedna bryła budynku stanowiąca powyżej 50% powierzchni zabudowy jest dwukondygnacyjna z dachem dwuspadowym, a druga jest jednokondygnacyjna i projekt planu dopuszcza dla tej bryły zastosowanie dachu płaskiego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

10. **Uwaga z dnia 31.07.2021r. (data wpływu do UG: 03.08.2021r.), dotycząca dz. nr 326/5- teren 1.3 MN, obręb Sarbia**

Treść uwagi: Zmiana zapisu w §26 ust. 1 dotyczącego linii elektroenergetycznych SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m po 7,5 m od osi na „ do 7,5 m od osi".

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: szerokość pasa ochrony funkcyjnej podana w par. 26 musi być zgodna z szerokością tego pasa wrysowaną na rysunku planu. Nie jest to jednak obowiązujące ustalenie planu, a jedynie wskazanie w jakiej odległości od linii ograniczenia wynikające z jej przebiegu mogą wystąpić.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

11. **Uwaga z dnia 05.08.2021r. (data wpływu do UG: 16.08.2021r.), dotycząca terenu 1.86-ZD, obręb Drzonowo**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu z 1.86-ZD tj. tereny ogrodów działkowych na MN-

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: proponowana zmiana byłaby sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

12. **Uwaga z dnia 16.08.2021r. (data wpływu do UG: 17.08.2021r.), dotycząca dz. nr 32/3 terenu 1.1-MN, obręb Sarbia**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu działki 32/3 w całości na zabudowę jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: proponowana zmiana byłaby sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, które co prawda wskazuje na tym terenie jako funkcję dominującą grunty orne, ale jednocześnie dopuszcza zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną ale tylko i wyłącznie w pasach o szerokości 60m gruntów ornych przylegających do dróg publicznych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

13. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 3, 4 i 79, obręb Bogusławiec - tereny 5.13-R i 5.15-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowych działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

14. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 3, 4 i 79 obręb Bogusławiec - tereny 5.13-R i 5.15-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowych działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

15. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 82/3 obręb Bogusławiec - teren 5.13-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

16. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 82/3 obręb Bogusławiec - teren 5.13-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

17. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 341/3, 149/1, 163 obręb Drzonowo - tereny 5.13-R i 5.15-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

18. **Uwaga z dnia 16.07.2021r. (data wpływu do UG: 19.07.2021r.), dotycząca dz. nr 341/3, 149/1, 163 obręb Drzonowo - tereny 5.13-R i 5.15-R**

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu przedmiotowej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Obowiązujące studium wskazuje przedmiotowy teren pod funkcję

gruntów ornych – rolniczych. Uwzględnienie uwagi byłoby niezgodne z kierunkami rozwoju gminy, wskazanymi w obowiązującym Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg: uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XXXIII/289/2021
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30.12.1997r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu realizację m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, obiektów produkcji rolnictwa oraz warsztatów rzemieślniczych lub produkcyjnych.

1. W granicach planu przewiduje się budowę oraz rozbudowę dróg publicznych oraz rozbudowę infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
   - dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
   - wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
   - terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.
3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXIII/289/2021

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 5 listopada 2021 r.

Zalacznik8.gml

Rada Gminy Kołobrzeg na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIII/289/2021 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) zwanej dalej „*upizp*".

W części obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30.12.1997r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.* Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu realizację m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, obiektów produkcji rolnictwa oraz warsztatów rzemieślniczych lub produkcyjnych.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się realizację funkcji mieszkalnictwa i usług, wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach, centrum usług mieszkańców oraz szeroko pojętych funkcji rolniczych i leśnych. Zgodnie z ustaleniami studium pod pojęciem „budownictwa jednorodzinnego" należy rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowane zabudową jednorodzinną – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. W ramach „budownictwa jednorodzinnego" należy zlokalizować pełen program obsługi użytkowników działki – zaplecze gospodarcze, garaż, parkingi, rekreacja, itp. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 33% powierzchni działki. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50% powierzchni działki. Na jednej działce przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne (zabudowę jednorodzinną) można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny. Szczegółowe ustalenia dotyczące działek budownictwa jednorodzinnego określa się na etapie planu miejscowego. Pod pojęciem wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. Zgodnie z zapisami studium o ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki. Z kolei pod pojęciem zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach należy rozumieć najczęściej występujące formy działalności gospodarczej – różne formy usług, produkcji, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, przetwórstwo rolno-spożywcze, nieduże bazy techniczne i sprzętu rolniczego oraz środków związanych z rolnictwem, bazy techniczne i demontażu pojazdów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właścicieli i istniejącej.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w Studium wskazano, że wytyczne dotyczące realizacji zabudowy nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji, w których wytyczne nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne. Ponadto, dopuszczono zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości do 60 m gruntów ornych i pastwisk przylegających do dróg publicznych, w których znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej lub istnieje możliwość podłączenia się do tej sieci poprzez odcinek nie dłuższy, aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach, które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania , przylega do zabudowanej części wsi co oznacza, że po drugiej stronie drogi znajduje się zabudowa lub po tej samej stronie w odległości nie większej, aniżeli 150 m (odległość pomiędzy budynkami). Wskazano również, że zainwestowanie określone na rysunku studium należy traktować w następujący sposób potencjalnie zgeneralizowany, wynikający z dotychczasowej wiedzy oraz że istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:

- spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70m,
- zainwestowanie nie będzie miało miejsca: na gruntach pochodzenia organicznego, na glebach III klasy, w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich, w obrębie terenów zalewowych,
- na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.

Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie planowanej farmy wiatrowej. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) zmieniły się minimalne odległości, jakie należy zachować pomiędzy budynkami mieszkalnymi, a elektrowniami wiatrowymi. Po uwzględnieniu tych odległości znaczna część obszaru objętego opracowaniem znalazła się w oddziaływaniu elektrowni wiatrowych i zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna zostać wyłączona z zabudowy. Na mocy art. 15 ust. 8 „*w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”.* Skorzystanie z tych przepisów pozwoli zachować prawo do zabudowy w granicach terenów objętych planem i przeznaczonych pod zabudowę, co jest głównym celem niniejszego opracowania.

Ponadto, należy zauważyć, że obowiązujący na przedmiotowym obszarze miejscowy ogólny plan zagospodarowania gminy Kołobrzeg, przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 1997/12/30, bazuje na przepisach nieobowiązującej już ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym. W związku z powyższym należy ten dokument uznać w znacznym stopniu za nieaktualny. Większa część zapisów dotychczasowego planu nie przystaje do nowych uwarunkowań prawnych (np. nie ustala wszystkich wymaganych obecnymi przepisami

parametrów zabudowy, odsyła do uzgodnień z nieistniejącymi już organami, odsyła do nieobowiązujących już przepisów, które w tekście są dokładnie przywołane), ale także do zmieniających się potrzeb mieszkańców. W związku z powyższym, celem planu jest również dostosowanie ustaleń na przedmiotowym terenie do wymagań prawnych, potrzeb mieszkańców oraz istniejących uwarunkowań funkcjonalnych, w tym przyrodniczych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec,* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą Nr XXIII/216/2017 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec.*

Plan został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany, zgodnie z art. 17 pkt. 6 upizp.
Plan wyłożony był do publicznego wglądu, w dniach od 14.07.2021 r. do 05.08.2021 r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 28.07.2021 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 20.08.2021 r. Wójt Gminy Kołobrzeg postanowił częściowo uwzględnić 2 uwagi, a pozostałe odrzucić.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 34 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w

wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 34 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą nr XXXI/268/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2017r. W przedmiotowej analizie wskazano na konieczność zmiany obowiązującego dotychczas miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 1997/12/30.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.