

Uchwała Nr/...../2021
Rady Gminy Kolbaskowo
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Będargowo w gminie Kolbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kolbaskowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo przyjętego Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będargowo w gminie Kolbaskowo o powierzchni 69,5502 ha, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 w arkuszach nr 1 i 2 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys i wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone liniami rozgraniczającymi, zwanymi dalej terenami funkcjonalnymi;
- 2) tereny funkcjonalne oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację drogi;
- 3) dla terenów funkcjonalnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą dany teren;
- 4) dla całego obszaru objętego planem w Rozdziale 2, § 3 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- 5) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 4 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie obsługi inżynieryjnej, komunikacyjnej i obrony cywilnej;
- 6) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 5 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego;

122

- 7) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 6 niniejszej uchwały określono zasady ochrony konserwatorskiej;
- 8) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 4 niniejszej uchwały zawarto przepisy szczegółowe określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- 9) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 5 niniejszej uchwały zawarto przepisy końcowe.

3. Wyjaśnienia używanych pojęć:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlany; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych;
- 2) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo – literowym;
- 3) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 4) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25°;
- 5) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci od 25° do 45°;
- 6) **dach symetryczny** - należy przez to rozumieć dach o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych w przekroju pionowym przez kalenicę.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone symbolem:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN, U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 3) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 5) **U, P** - teren zabudowy usługowo – produkcyjnej,
- 6) **UO** - teren zabudowy usług oświaty,
- 7) **UK** - teren zabudowy usług kultury,
- 8) **Up** – teren usług celu publicznego,
- 9) **ZC** – teren zieleni cmentarnej,
- 10) **Ks** – teren komunikacji samochodowej,
- 11) **KD.Z** – teren drogi zbiorczej,
- 12) **KD.D** - teren drogi dojazdowej,
- 13) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

2. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, obowiązujące dla całego obszaru planu:

- 1) linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe;

- 2) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zabudowę w granicach działek, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, szyldu oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej na cokole obiektu, drewnianych paneli itp.,
- 5) kolorystyka dachów w odcieniach: brązu, szarości lub naturalnym kolorze ceramiki; nie dotyczy połączi przeszklonych;
- 6) zabrania się stosowania na elewacjach okładzin z blach falistych lub trapezowych i paneli z tworzyw sztucznych, oraz stosowania na elewacjach jaskrawej kolorystyki;
- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, ustalenie nie dotyczy obiektów powstałych na czas budowy;
- 8) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z proponowanymi w planie;
- 10) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 11) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacyjne, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

Rozdział 3 **Przepisy ogólne**

§ 4. 1. W zakresie obsługi inżynieryjnej na obszarze planu ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych.

2. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącego wodociągu grupowego Warzymice – Będargowo, sieci wodociągowej z ujęcia w miejscowości Warzymice:
 - a) parametry projektowanej sieci - $\varnothing 32 \text{ mm} \div 250 \text{ mm}$,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji $\varnothing 110$ w drodze powiatowej o symbolu 01 KD.Z poprzez projektowaną kanalizację grawitacyjno – tłoczną, ponadto ustala się:
 - a) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing 100 \text{ mm} \div 400 \text{ mm}$,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni obsługujących pojedyncze gospodarstwa oddalone od projektowanych kolektorów sanitarnych, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia do rowu melioracyjnego – wylot kanalizacji zaopatrzyć w urządzenie podczyszczające; ponadto ustala się: parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - $\varnothing 100 \text{ mm} \div 500 \text{ mm}$. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z połączi dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu lub zbiorników retencyjnych. Wskazane jest gospodarcze wykorzystanie wód deszczowych,



- b) z dróg - do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - c) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 4) usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 5) elektroenergetyka:
- a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i planowanej w jego granicach stacji transformatorowych 15/0,4 kV; stację planowaną zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii napowietrznych 15 kV,
 - b) odcinki istniejących linii energetycznych napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy,
 - c) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
 - d) sukcesywna likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich, w ramach remontów i przebudowy, sieciami kablowymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – Ø 25,
 - b) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne;
- 8) telekomunikacja:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową.
3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących teren objęty opracowaniem planu.
4. Występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
5. W zakresie komunikacji ustala się:
- 1) obsługę obszaru objętego planem ustala się poprzez projektowany i istniejący system dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem drogowym;
 - 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą istniejące drogi powiatowe nr 3920Z i nr 3924Z o symbolu na rysunku planu 01 KD.Z, klasy zbiorczej, poprzez drogi gminne publiczne o symbolu 02 KD.D, 03 KD.D, 04 KD.D i 05 KD.D oraz drogi wewnętrzne;
 - 3) dla wszelkich inwestycji na terenie objętym planem należy zapewnić w granicach własnego terenu odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc parkingowych;
 - 4) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc parkingowych do obliczania zapotrzebowania na stanowiska dla samochodów osobowych:
 - a) zabudowa zagrodowa – 3 miejsca parkingowe na jedno gospodarstwo rolne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
 - c) zabudowa usługowa – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) zabudowa usługowo – produkcyjna - 2 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,



- e) obiekty kultury, oświaty i edukacji – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7;
 - 6) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jedno stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 6-15,
 - b) dwa stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 16-40;
 - c) pięć stanowisk - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi więcej niż 40;
 - 7) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności drogi komunikacji wewnętrznej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.
6. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:
- 1) niezależnie od zasilania sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowitzami lub w pojemnikach;
 - 2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach;
 - 3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

§ 5. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza.

2. Ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 2) nakaz maksymalnej ochrony i zachowania istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wycinkę w przypadku bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych, drogowych i kubaturowych;
- 3) zakaz wprowadzania, w planowanych nasadzeniach, gatunków obcych geograficznie i inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 4) nakaz zachowania śródpolnych oczek wodnych;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi.

§ 6. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego.

1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach wskreślonych na rysunku planu, dla terenu: działki kościelnej nr 63 wraz z kościołem wpisanym do rejestru zabytków nr rej. 108, cmentarzem przykościelnym z kamiennym ogrodzeniem znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, drewnianą dzwonnica na cmentarzu przykościelnym wpisaną do rejestru zabytków nr rej. 504, w obszarze której obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się strefę „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - od północy i od południa gwarantującą zachowanie osiowości układu i odpowiednią ekspozycję nawisną z działką kościelną, w granicach jak na rysunku planu. Ochronie podlega obszar stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę kościoła, obowiązuje wyłączenie obszaru spod nowej zabudowy kubaturowej, zakłócającej ekspozycję zabytku.

3. Ustala się strefę „K” - ochrony krajobrazu na obszarze obejmującym historyczny cmentarz ewangeliczny (czynny) w granicach jak na rysunku planu oraz nasadzenia przed zagrodami (jesiony, lipy) w północnej części układu ruralistycznego. Dla terenu cmentarza oraz terenu nasadzeń przed zagrodami obowiązuje ochrona kompozycji zieleni i jej skład gatunkowy.

4. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefa obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicach których obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5. Dla obiektu o walorach zabytkowych, wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, Będargowo 28, działka ewidencji geodezyjnej nr 13/6 (zagroda: dom i budynek inwentarski):
- budynek mieszkalny kamienno-murowany, 2 poł. XIX w.,
- budynek inwentarski kamienno-murowany, 2 poł. XIX w., oraz Będargowo 27, obiektów na działkach nr 64/2 i 64/3, obowiązuje:

- a) nakaz zachowania tradycyjnej formy architektonicznej,
- b) nakaz ujednoczenia kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej w przypadku jej wymiany,
- c) dopuszczeniu przekształcenia zabytku polegającego na dobudowie nawiązującej charakterem, w tym geometrią i pokryciem dachu, do obiektu zabytkowego, nie dominującej nad nim wysokością i powierzchnią zabudowy, z zachowaniem czytelności architektury zabytku,
- d) przy docieplaniu budynków stosować cienkowarstwowe materiały termoizolacyjne o grubości do 2 cm lub stosować docieplenia od wewnątrz,
- e) dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem odtworzenia detalu elewacji,
- f) zakaz umieszczania reklam na zabytku;

Rozdział 4 **Przepisy szczegółowe**

§ 7. Na terenie, oznaczonym symbolem **1 RM**, o powierzchni 4,3899 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego w tym urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z produkcją rolną oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i magazynowej,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej o symbolu 03 KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu 06 KD.W, w odległości 5,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny oraz od rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki,

- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 20%,
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,6,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
- 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy,
- 10) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
- 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
- 12) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 06 KD.W – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 06 KD.W,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 8. Na terenie, oznaczonym symbolem **2 MN, U** o powierzchni 4,4801 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem,
 - 2) przebudowa i nadbudowa istniejących obiektów w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, od północnej i północno – zachodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, w odległości 4,0 m od rowu melioracyjnego oraz od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
- 9) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
- 10) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,

- 11) fragment terenu objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z i drogi o symbolu 03 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z oraz drogi o symbolu 03 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenie, oznaczonym symbolem **3 RM**, o powierzchni 1,0292 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego w tym urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z produkcją rolną oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i magazynowej,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 02 KD.D, w odległości 5,0 m od północno - wschodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki,
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 20%,
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,6,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy,
 - 10) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 12) cały teren objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z i 02 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 02 KD.D,

- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
- 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 10. Na terenie, oznaczonym symbolem **4 RM**, o powierzchni 8,5343 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego w tym urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z produkcją rolną oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i magazynowej,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, 02 KD.D i 04 KD.D, w odległości 5,0 m od północno – wschodniej i wschodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny oraz od rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki,
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 20%,
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,6,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy,
 - 10) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 12) fragmenty terenu objęte strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z, 02 KD.D i 04 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z, 02 KD.D i 04 KD.D,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 11. Na terenie, oznaczonym symbolem **5 MN, U** o powierzchni 1,2184 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zmienna od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 04 KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 10) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z i 04 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 04 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 12. Na terenie, oznaczonym symbolem **6 Up**, o powierzchni 0,1047 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: usługi publiczne, obiekty użyteczności publicznej takie jak ogólnodostępne obiekty kultury, rekreacji i sportu, z zielenią towarzyszącą;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 10%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,05,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,3,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 7) dach głównej bryły budynku stromy, symetryczny,
 - 8) cały teren objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4,
 - 9) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D – 1,2 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziału 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 13. Na terenie, oznaczonym symbolem **7 MN**, o powierzchni 0,9634 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 9) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 03 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 14. Na terenie, oznaczonym symbolem **8 MN**, o powierzchni 3,79791 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolno stojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową,
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, 03 KD.D, 06 KD.W i działki drogowej nr 93 oraz pozostałych linii rozgraniczających teren funkcjonalny,

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 9) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 10) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D, 01 KD.Z i działki drogowej nr 93 – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z, 03 KD.D i 06 KD.W,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 15. Na terenie, oznaczonym symbolem **9 U, P**, o powierzchni 1,7879 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa usługowo - produkcyjna; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą towarzyszącą zabudowie usługowo – produkcyjnej;
 2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska, obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii, przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich, obiektów emitujących odory,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 40%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 1,2,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowo - produkcyjnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 10,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość - 25,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
 - 10) dachy głównych brył budynków o funkcji mieszkaniowej strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 12) dachy głównych brył budynków o funkcji usługowo - produkcyjnej płaskie lub strome,

- 13) fragment terenu objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4,
- 14) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D – 2,0 m,
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m,
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰±5⁰;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 16. Na terenie, oznaczonym symbolem **10 Up**, o powierzchni 0,3421 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: usługi publiczne, obiekty użyteczności publicznej takie jak:
 - a) obiekty administracyjnej obsługi ludności,
 - b) ogólnodostępne obiekty kultury, rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 10%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,15,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do jednej kondygnacji nadziemnej - do 7,0 m,
 - 7) dach głównej bryły budynku stromy, symetryczny,
 - 8) cały teren objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4,
 - 9) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,0 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 400,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰±5⁰;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziału 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 17. Na terenie, oznaczonym symbolem **11 MN, U** o powierzchni 3,2318 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolno stojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zmienna od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 10) fragment terenu objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4,
 - 11) na terenie Będargowo 27 (działka ewidencji geodezyjnej nr 64/2 i 64/3) znajdują się obiekty o walorach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 5,
 - 12) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z i 03 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy wolno stojącej – 850,0 m²,
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej – 600,0 m²
 - 5) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 03 KD.D i 01 KD.Z,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 18. Na terenie, oznaczonym symbolem **12 UK**, o łącznej powierzchni 0,5431 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: usług kultury;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków,

krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej dla terenu objętego strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- 1) obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego we wszystkich jego elementach,
 - 2) obowiązuje zachowanie istniejących linii zabudowy,
 - 3) obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy,
 - 4) obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy,
 - 6) obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu;
3. przeznaczenie: usługi kultu - dom parafialny w zabudowie wolnostojącej,
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody
krajobrazu kulturowego dla terenu znajdującego się poza strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 9) teren objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) zakaz przeprowadzenia podziału nieruchomości,
 - 2) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne;
6. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
7. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 19. Na terenie, oznaczonym symbolem **13 MN, U** o powierzchni 2,7298 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zabudowa wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 04 KD.D, od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 05 KD.D zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,

- 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
- 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
- 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
- 10) fragment terenu objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z, 05 KD.D i 04 KD.D – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z, 04 KD.D i 05 KD.D,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 20. Na terenie, oznaczonym symbolem **14 RM**, o powierzchni 3,9858 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego w tym urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z produkcją rolną oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i magazynowej,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 04 KD.D, 05 KD.D i 07 KDW oraz od rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki,
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 20%,
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,6,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy,
 - 10) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 12) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 04 KD.D i 05 KD.D – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000,0 m²,
 - 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 04 KD.D, 05 KD.D i 07 KDW,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 21. Na terenie, oznaczonym symbolem **15 MN**, o powierzchni 2,3080 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolno stojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 05 KD.D i 07 KDW,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 10) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 05 KD.D – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej – 850,0 m²,
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej – 600,0 m²,
 - 5) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 05 KD.D i 07 KDW,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 22. Na terenie, oznaczonym symbolem **16 RM**, o powierzchni 2,7864 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego w tym urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej związanych z produkcją rolną oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i magazynowej,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 05 KD.D i 08 KDW oraz w odległości 10,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60 % powierzchni działki,
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 20%,
 - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,6,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i magazynowej – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 12,0 m do kalenicy,
 - 10) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 05 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000,0 m²,
 - 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 05 KD.D i 08 KDW,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 23. Na terenie, oznaczonym symbolem **17 MN**, o powierzchni 2,8161 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 08 KDW, w odległości 10,0 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, w odległości zmiennej minimum 10,0 od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 08 KDW – 1,5 m, od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 2,0 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 08 KDW,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 24. Na terenie, oznaczonym symbolem **18 MN**, o powierzchni 4,4502 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zabudowa wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 05 KD.D i 08 KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 05 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
 - 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 05 KD.D i 08 KDW,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
- 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 25. Na terenie, oznaczonym symbolem **19 MN, U** o powierzchni 1,5474 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zabudowa wolnostojąca,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zmienna od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
- 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
- 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie działek w ramach tego samego terenu funkcjonalnego pod jedno zamierzenie inwestycyjne,
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
- 4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z,
- 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 26. Na terenie, oznaczonym symbolem **20 MN, U** o powierzchni 0,2979 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zabudowa wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 09 KDW oraz od zachodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, zgodnie z rysunkiem planu,

- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
- 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
- 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku;

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m;

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m²,
- 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90⁰ ± 5⁰;

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 09 KDW,
- 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;

6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 27. Na terenie, oznaczonym symbolem **21 MN, U** o powierzchni 3,7989 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 09 KDW, 010 KDW i zachodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, w odległości zmiennej od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 10,0 m,
 - 9) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 10) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku i dla zabudowy usługowej;
 - 11) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 3,
 - 12) na terenie Będargowo 28 (działka ewidencji geodezyjnej nr 13/6) znajdują się obiekty o walorach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 5;

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m;

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej – 850,0 m², dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 09 KD.W, 010 KD.W i 01 KD.Z,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 28. Na terenie, oznaczonym symbolem **22 U, P**, o powierzchni 1,465 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa usługowo - produkcyjna;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska, obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, obiektów emitujących odory;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, 010 KD.W, 011 KD.W i zachodniej linii rozgraniczającej teren funkcjonalny, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 40%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 1,2,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowo - produkcyjnej – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 10,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość - 25,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
 - 10) dachy głównych brył budynków o funkcji mieszkaniowej strome, symetryczne,
 - 11) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku,
 - 12) dachy głównych brył budynków o funkcji usługowo - produkcyjnej płaskie lub strome,
 - 13) fragment terenu objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4,
 - 14) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m,
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,

- 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i dróg o symbolu 010 KDW i 011 KDW,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
- 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 29. Na terenie, oznaczonym symbolem **23 MN, U** o powierzchni 1,4480 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zabudowa wolnostojąca,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 011 KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 30%,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 10,0 m,
 - 9) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
 - 10) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych jeżeli stanowią one tarasy związane z główną bryłą budynku i dla zabudowy usługowej;
 - 11) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.D – 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
- 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do $90^0 \pm 5^0$;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z i 011 KDW,
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
- 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 30. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **24 Ks**, o powierzchni 0,3395 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: ogólnodostępny parking naziemny z zielenią urządzoną;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nawierzchnia utwardzona rozbieralna,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawieszin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - 4) zakaz wtórnego podziału terenu,
 - 5) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
3. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 31. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **25 UO**, o powierzchni 0,1192 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty i kultury (istniejąca świetlica gminna);
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zmiennej od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 60%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 1,8,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 9,0 m,
- 1) maksymalna wysokość - 15,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy atyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
- 2) dachy głównych brył budynków płaskie,
3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od granic terenu funkcjonalnego - 1,5 m;
4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 2) zakaz podziału;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z poprzez teren funkcjonalny o symbolu 24 Ks,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 32. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **26 UO**, o powierzchni 1,0531 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty i edukacji;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zmienna od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 60%,
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 1,8,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
- 7) maksymalna wysokość - 25,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
- 8) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów,
- 9) dachy głównych brył budynków płaskie;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od granic terenu funkcjonalnego – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 2) zakaz podziału;
 5. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01 KD.Z oraz poprzez teren funkcjonalny o symbolu 24 Ks,
 - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziału 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 33. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **27 U**, o powierzchni 0,6975 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren funkcjonalny o symbolu 18 MN i 26 UO oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z i 08 KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 60%,
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 1,8,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 10,0 m,
 - 7) maksymalna wysokość - 25,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
 - 8) dachy głównych brył budynków płaskie,
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 01 KD.Z – 1,5 m;
 4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
 - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
5. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 08 KDW;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg dojazdowych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych o szerokości – minimum 5,0 m,
 - 3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziału 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
 6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 34. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **28 Ks**, o powierzchni 0,2321 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: ogólnodostępny parking naziemny z zielenią urządzoną;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) nawierzchnia utwardzona rozbieralna,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawieszin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - 4) wody deszczowe z terenu projektowanej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu.
 - 5) zakaz wtórnego podziału terenu;
 3. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 35. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **29 ZC**, o powierzchni 2,0251 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: istniejący i nowoprojektowany cmentarz z zielenią urządzoną;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla nowoprojektowanego cmentarza:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowoprojektowanego cmentarza w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 01 KD.Z, w odległości 50,0 m od zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalna powierzchnia grzebalna, przewidziana bezpośrednio pod groby - 60% powierzchni ogólnej nowoprojektowanego cmentarza;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni ogólnej cmentarza,
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla domu przedpogrzebowego jak i kostnicy z magazynem „PZ” – 2%,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla domu przedpogrzebowego jak i kostnicy z magazynem „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,01,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla domu przedpogrzebowego jak i kostnicy z magazynem „IZ” (wraz z podpiwniczeniem) – 0,04,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy dla domu przedpogrzebowego jak i kostnicy z magazynem - 9,0 m;

- 8) dach stromy, symetryczny,
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 ust. 4;
 3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: teren cmentarza powinien mieć ogrodzenia trwałe, o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 01.KD.Z;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej dla istniejącego cmentarza:
 - 1) teren objęty strefą „K” ochrony krajobrazu związana z lokalizacją, ochronie podlega:
 - a) historycznie ukształtowana granica cmentarza,
 - b) kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy,
 - c) układ dróg i alejek w obrębie cmentarza,
 - d) mała architektura: ogrodzenia, bramy,
 - e) nagrobki, krzyże i inne zachowane elementy urządzenia cmentarza;
 - 2) warunki ochrony:
 - a) zachowanie historycznych granic,
 - b) niedopuszczalna jest parcelacja i zabudowa zabytkowego założenia,
 - c) wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 6. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 36. Na terenie, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01 KD.Z** o powierzchni 4,8092 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: istniejąca droga publiczna w śladzie drogi powiatowej – ulica zbiorcza.
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 10,0 m,
 - 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacji zbiorowej,
 - 4) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2,
 - 6) fragment terenu objęty strefą „K” ochrony krajobrazu, ochronie podlega kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy, obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 ust. 3,
 - 7) fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 ust. 4;
 3. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych;
 4. obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 37. Na terenie, oznaczonym symbolem **02 KD.D**, o powierzchni 0,1774 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej;
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - 2) ustala się przekrój drogi: jednojezdniowa,

- 2) fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 ust. 4;
 3. obsługę inżynierską;
- 1) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy,
- 2) obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 45. Na terenie, oznaczonym symbolem **010 KDW**, o powierzchni 0,1241 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - 2) ustala się przekrój drogi: jednojezdniowa,
 - 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - 4) w przypadku realizacji chodnika w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 1,0 m,
 - 5) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego, ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak, np. kioski, wiaty przystankowe, itp.,
 - 6) fragment terenu objęty strefą „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 2;
 3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych;
 4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń;
 5. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 46. Na terenie, oznaczonym symbolem **011 KDW**, o powierzchni 0,1403 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 8,0 m, zakończona placem manewrowym,
 - 2) ustala się przekrój drogi: jednojezdniowa,
 - 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
 - 4) w przypadku realizacji chodnika w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 1,0 m,
 - 5) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego, ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak, np. kioski, wiaty przystankowe, itp.;
 3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych;
 4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń;
 5. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 47. 1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów o symbolu: MN, MN,U, U,P, dla pozostałych terenów oraz będących własnością gminy w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXIX/393/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Będargowo w gminie Kołbaskowo (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r., Nr 114, poz. 2469).

3. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, na cele nierolne o powierzchni łącznej 11,5061 ha, w tym:

- 1) 2,8231 ha gruntów ornych kl. R IIIb za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w Decyzji znak: GZ.tr.657 – 602 – 128/10 z dnia 23 lipca 2010 r.,
- 2) 6,2805 ha gruntów ornych kl. R II i R III za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w Decyzji znak: GZ.tr.602.459.2017 r. z dnia 16 listopada 2020 r., w tym: R II 0,5700 ha,
- 3) 1,8654 ha gruntów ornych kl. R IV a,
- 4) 0,0800 ha użytków zielonych Ł IV,
- 5) 0,3822 ha użytków zielonych Ł V,
- 6) 0,0531 ha użytków zielonych Ps IV,
- 7) 0,0218 ha użytków zielonych Ps V.

§ 48. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Dorota Trzebińska

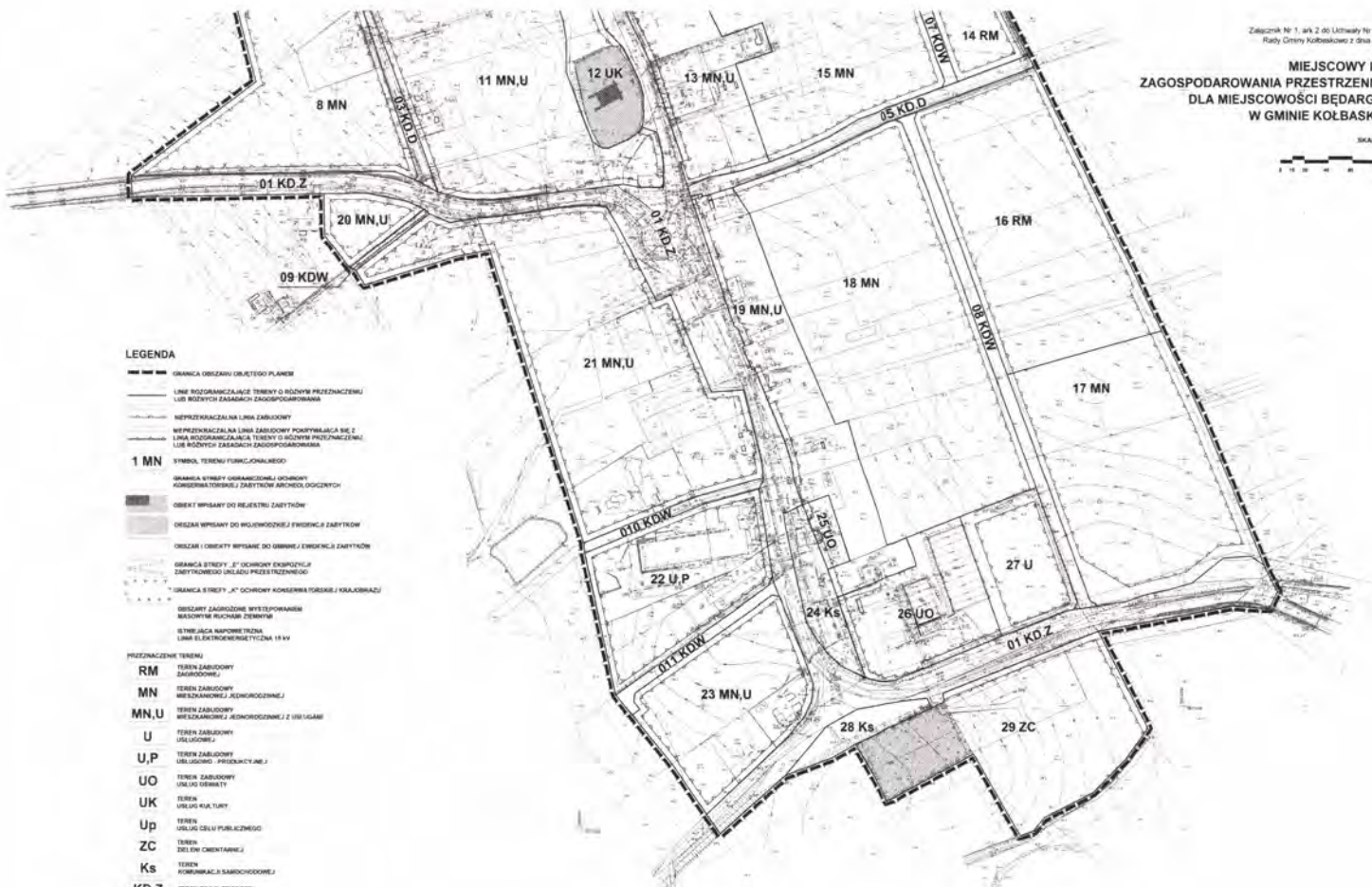
Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trześniewski

**MIEJSKOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI BEDARGOWO
W GMINIE KOŁBASKOWO**

SKALA 1 : 1000
1 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBLIECZKI PLANER
 - LINIA PODGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - WEPREKAZAŁA NA LINIA ZABUDOWY
 - WEPREKAZAŁA NA LINIA ZABUDOWY PORZYWALĄCA SIĘ Z LINIA PODGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - 1 MN**
 - SYMBOŁ TERENU FUNKCYONALNEGO
 - GRANICA STREŻY OGRANICZAJĄCEJ OCHRONY KONSERWA TORISIELI ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTÓW
 - OZCZKA WPISANA DO WODOWNICZEJ EWIDENCJI ZABYTÓW
 - OZCZKA I OBIEKT WPISANE DO GIMNII EWIDENCJI ZABYTÓW
 - GRANICA STREŻY „B” OCHRONY EKSPONENCJI EMPYRONEGO WNIOSU PRZESTRZENNEGO
 - GRANICA STREŻY „K” OCHRONY KONSERWA TORISIELI KRAJOBRAZU
 - OZCZKA ZABUDOWANE WYSTĘPOWANIE BUDOWY RUCHOMI ZBIOROWI
 - STERYLIZACJA NAPOMIETRZA
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 10 kV
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGOSPODAROWA
 - MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN,U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 - U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U,P** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - PRZEKUTYJANEJ
 - UO** TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
 - UK** TEREN USŁUG KULTURY
 - Up** TEREN USŁUG CELU PUBLICZNEGO
 - ZC** TEREN ZIELON OCHRONIARNEJ
 - Ks** TEREN FUNKCYONALNEJ SAMODRODOWEJ
 - KD,Z** TEREN DRUGI ZBIORCZEJ
 - KD,D** TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ
 - KDW** TEREN DRUGI WYMIKOWEJ
 - Kpj** TEREN CIĄGU PEZLO - JEZDNEGO
- OGNACZKA WZAPYLNIAJĄCA**
- OGNACZKA PLAN PRZYJĘTY UCHWAŁĄ NR ... Z DNIA ...

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kolbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Przyjmuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo dotyczącej przywrócenia wskaźnika określającego zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	4	5	6
1.	05.07.2021 r.	wnosi o usunięcie zapisu ppk 7) - „druga kondygnacja w dachu” dla terenu elementarnego o symbolu 17 MN	Obszar planu zgodnie z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	§ 23 ust. 2 pkt 7 – stanowi dla terenu o symbolu 17 MN: maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m
2.	07.07.2021 r.	wnosi o ujęcie w planie dz. nr 9/3 obręb Będargowo oraz nadanie jej ustaleń jak dla terenu o symbolu w planie 20 MN, U	Obszar planu zgodnie z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	teren dz. nr 9/3 znajduje się poza obszarem objętym sporządzanym planem, objęty jest natomiast planem przyjętym uchwałą Nr XXIX/393/05 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r.
3.	07.07.2021 r.	wnoszą o ujęcie w planie dz. nr 9/3, 9/5, 9/6, 9/8 i 9/19 obręb Będargowo oraz nadanie im ustaleń jak dla terenu o symbolu w planie 20 MN, U	Obszar planu zgodnie z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kolbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu	teren działek nr 9/3, 9/5, 9/6, 9/8 i 9/19 znajduje się poza obszarem objętym sporządzanym planem,

Wykaz wniesionych uwag oraz uwaga stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu, a projekt odpowiada wymaganiom stawianym w art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. Realizacja niniejszego planu miejscowego nie będzie wiązała się z wydatkami z budżetu Gminy Kołbaskowo, poza ewentualnymi kosztami związanymi z opracowaniem i zatwierdzeniem planu.

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz

**w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
miejscowości Będargowo gminie Kołbaskowo**

Przedmiotowy projekt uchwały został sporządzony w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będargowo w gminie Kołbaskowo. Celem planu jest ustalenie kontynuacji przeznaczenia i zasad zagospodarowania, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej oraz systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej terenu miejscowości Będargowo oraz funkcji towarzyszącej produkcyjno - usługowej, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

W dniu 11 czerwca 2016 r. Rada Gminy Kołbaskowo po przeprowadzeniu analiz: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - podjęła uchwałę inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3, §5 i § 6 uchwały w punkcie dot. zasad zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi kontynuacja jakości przestrzeni uporządkowanej zabudowy o charakterze wiejskim. Bezpośrednio na obszarze planu krajobraz spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania). Realizacja ustaleń planu na terenie miejscowości Będargowo, nie spowoduje istotnych zmian w jej krajobrazie. Główne zmiany w krajobrazie mogą wystąpić w przypadku realizacji ustaleń planu na terenach rolnych, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych. Mogą one wynikać ze zmiany użytkowania gruntów rolnych i ich zabudowy wg ustaleń planu dla poszczególnych terenów elementarnych.

W celu zminimalizowania oddziaływania na krajobraz, w planie i dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne powierzchnie i minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla działki budowlanej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenia zawarte w § 5 uchwały.

Na obszarze planu nie występują żadne formy ochrony przyrody.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja ustaleń planu, nie będzie kolizyjna z art. 33 ust.1 ustawy o ochronie przyrody.

Grunty rolne uzyskały częściowo wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia z rolnych na cele nierolne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wyznaczono ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefa obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Ustalono strefę „K” - ochrony krajobrazu na obszarze obejmującym historyczny cmentarz ewangeliczny (czynny) w granicach jak na rysunku planu oraz nasadzenia przed zagrodami (jesiony, lipy) w północnej części układu ruralistycznego. Dla terenu cmentarza oraz terenu nasadzeń przed zagrodami obowiązuje ochrona kompozycji zieleni i jej skład gatunkowy. Ustalono strefę „E” - ochrony ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego - od północy i od południa gwarantującą zachowanie osiowości układu i odpowiednią ekspozycję nawisną z działką kościelną, w granicach jak na rysunku planu. Ochronie podlega obszar stanowiący zabezpieczenie widoku na sylwetę kościoła, obowiązuje wyłączenie obszaru spod nowej zabudowy kubaturowej, zakłócającej ekspozycję zabytku. Ustalono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach wkreślonych na rysunku planu, dla terenu: działki kościelnej nr 63 wraz z kościołem wpisanym do rejestru zabytków nr rej. 108, cmentarzem przykościelnym z kamiennym ogrodzeniem znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, drewnianą dzwonnica na cmentarzu przykościelnym wpisaną do rejestru zabytków nr rej. 504.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany z właściwymi organami w w/w zakresie.

Uwagi i wnioski wynikające z opinii uwzględniono w zapisach planistycznych oraz uwzględniając odpowiednią strefę od terenu rozbudowywanego cmentarza. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych ustalając obowiązek zapewnienia dostępu komunikacyjnego.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przestrzeń ta nie przynosi dochodów, natomiast zmiana ustaleń zwiększy atrakcyjność ekonomiczną terenu spowodować może wzrost wartości nieruchomości z pożytkiem dla osób fizycznych i prawnych. Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6. Prawo własności.

Zwiększenie elastyczności możliwości realizacji zabudowy na terenach będących własnością gminną poprzez inwestycje zwiększy dochody podatkowe gminy. Obszar objęty opracowaniem

stanowi własność osób prywatnych poza usługami publicznymi miejscowości Będargowo będącymi własnością gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego

W planie miejscowym ujęto potrzeby gminy Kołbaskowo w zakresie problematyki interesu publicznego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 4 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć wodociągu grupowego, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych z hydrantów nadziemnych.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęło 26 wniosków od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Kołbaskowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się dnia 25 czerwca 2021 r. Do przedstawionego projektu wniesiono 3 uwagi.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania;

- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy; realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejący sposób transportowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejąca komunikacja;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – strukturalny rozwój miejscowości objętej planem.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo zostało przyjęte Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r. Ze względu na zróżnicowanie obszaru gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz możliwości i kierunki w przewidywanym rozwoju funkcjonalnym i przestrzennym. Przedmiotowy teren położony jest w obszarze terenów pod zabudowę i rozwój miejscowości Będargowo. Planowany rozwój miejscowości zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na

budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków. Realizacja niniejszego planu miejscowego nie będzie wiązała się z wydatkami z budżetu Gminy Kołbaskowo, poza ewentualnymi kosztami związanymi z opracowaniem i zatwierdzeniem tej zmiany planu. Przychody gminy wynikać będą z opłaty jednorazowej (planistycznej), ponieważ w obrębie nieruchomości stanowiących własność prywatną nastąpi wzrost wartości rynkowej w związku z nowym przeznaczeniem tych nieruchomości i dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy zagrodowej.

Przychody wynikać będą również z przyszłych podatków od nieruchomości. Również z tytułu opłaty adiacenckiej na skutek przyszłych podziałów geodezyjnych nieruchomości Gmina Kołbaskowo może uzyskać przychód.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i przyjętych założeń, uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu, a projekt odpowiada wymaganiom stawianym w art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

Podsumowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu opracowano dla „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Będargowo w gminie Kołbaskowo”, zgodnie z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

Plan obejmuje obszar miejscowości Będargowo o łącznej powierzchni 69,5502 ha. Przedmiotem planu jest uporządkowanie przeznaczenia i naturalnego rozwoju terenów miejscowości .

Procedura opracowania planu spełnia wymogi Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny użytków rolnych o powierzchni 11,5061 ha, posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia przeznacza się na cele budowlane. Pozostały teren objęty opracowaniem planistycznym pozostawiono jako grunty rolne z możliwością zabudowy zagrodowej. W trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo uwzględniono informacje zawarte w Waloryzacji Przyrodniczej Gminy Kołbaskowo oraz Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego. Zakres prognozy został ustalony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 września 2016 r., znak: WOPN-OS.411.102.2016.MP oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach pismem znak: PS.NZ-4001-16/16 z dnia 24 sierpnia 2016 r.

Na terenie planu nie ma miejsc narażonych na osuwanie się mas ziemi, gruntów zdegradowanych i zdeformowanych antropogenicznie.

Nie ma obiektów i instalacji uciążliwych dla środowiska, w tym emitorów o wysokiej emisji gazów i pyłów do atmosfery.

Wg ustaleń planu, wyznaczone tereny elementarne przeznacza się pod zainwestowanie nieuciążliwe dla środowiska i ludności.

Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska, obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, obiektów emitujących odory.

Na obszarze planu nie wyznacza się terenów pod możliwość budowy ferm zwierząt i terenów pod realizację odnawialnych źródeł energii.

W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych, dla wyznaczonych terenów elementarnych obowiązują ustalenia wg § 5. uchwały.

Obszar planu nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).

Nie wystąpią oddziaływania na cele ochrony w takich formach ochrony przyrody w gminie Kołbaskowo.

Obszar planu nie znajduje się w proponowanych formach ochrony przyrody, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

W przypadku realizacji ustaleń planu, nie wystąpią oddziaływania na cele ochrony w proponowanych użytkach ekologicznych „Uroczysko”, „Łabędzi Stawek” i „Torfowisko Będargowo”, zlokalizowanych poza granicami i po stronie południowo – zachodniej i zachodniej obszaru, na którym będą one realizowane.

Pomiędzy obszarem planu i proponowanymi użytkami ekologicznymi, znajdują się tereny rolne, które będą zachowane.

Obszar planu nie znajduje się w granicach istniejących i projektowanych form ochrony przyrody w sieci korytarzy ekologicznych. Nie jest zlokalizowany w korytarzach ekologicznych i w związku z realizacją ustaleń planu, nie wystąpią oddziaływania na lokalne i ponadlokalne korytarze ekologiczne w gminie Kołbaskowo.

Obszar planu nie graniczy z lasami, jeziorami i dolinami rzecznyymi, nie jest zlokalizowany w strefach ekotonowych pomiędzy takimi ekosystemami i terenami otwartymi.

Na obszarze planu nie ma elementów środowiska przyrodniczego, stanowiących części ponadlokalnych korytarzy ekologicznych.

W jego granicach znajdują się zadrzewienia przydrożne, które są wykorzystywane w trakcie migracji przez ptaki wróblowe i potencjalnie nietoperze. W planie ustala się maksymalną ochronę zadrzewień.

Na wyznaczonych w planie terenach elementarnych, nie stwierdzono roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem. W związku z tym, że nie jest wiadomy termin realizacji ustaleń planu, na etapie wykonywania projektu zagospodarowania dla działki budowlanej, powinno się wykonać ponowną inwentaryzację pod kątem możliwości występowania roślin objętych ochroną gatunkową.

W przypadku stwierdzenia, inwestor wystąpi do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z wnioskiem o zezwolenie na odstępstwa od czynności podlegających zakazom w stosunku do gatunków objętych ochroną częściową, zgodnie z Art. 56. ust.2 pkt. 1) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).

Realizacja ustaleń planu może być kolizyjna z drzewami i krzewami. W projektach zagospodarowania terenu, zaleca się uwzględnić ochronę wyróżniających się pod względem dendrologicznym i krajobrazowym drzew, rosnących przy głównej drodze Będargowo – Stobno.

Na obszarze planu nie będą realizowane obiekty mogące stwarzać zagrożenie dla ptaków, w tym w trakcie ich migracji. W planie i dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 10 m.

W części wschodniej obszaru planu znajdują się niewielkie oczka wodne, które potencjalnie mogą być siedliskami płazów. W związku z tym zaleca się zachować je i wkomponować w projektowane zagospodarowanie działki budowlanej.

Obszar planu jest zlokalizowany poza granicami prawnych i proponowanych form ochrony przyrody, służących ochronie bioróżnorodności. Realizacja ustaleń planu może przyczynić się do zubożenia bioróżnorodności fauny i flory zasiedlającej tereny rolne. Jednocześnie może przyczynić się do wzrostu bioróżnorodności gatunków związanych z terenami zabudowanymi.

Biorąc pod uwagę istnienie rozległych terenów rolnych w otoczeniu miejscowości Będargowo, zabudowa części terenów rolnych nie powinna istotnie wpłynąć na bioróżnorodność flory i fauny zasiedlającej takie biotopy.

Ze względu na rodzaj ustaleń planu, nie przewiduje się zagrożeń dla stabilności ekosystemów poza jego granicami.

Prognozuje się, że ustalenia planu będą realizowane etapowo, co zminimalizuje oddziaływanie na bioróżnorodność wyznaczonego obszaru.

Obszar planu nie znajduje się w granicach form ochrony krajobrazu, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).

Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Realizacja ustaleń planu na terenie miejscowości Bedargowo, nie spowoduje istotnych zmian w jej krajobrazie. Główne zmiany w krajobrazie mogą wystąpić w przypadku realizacji ustaleń planu na terenach rolnych, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych. Mogą one wynikać ze zmiany użytkowania gruntów rolnych i ich zabudowy wg ustaleń planu dla poszczególnych terenów elementarnych.

W celu zminimalizowania oddziaływania na krajobraz, w planie i dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalne powierzchnie i minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla działki budowlanej.

Ustalenia planu nie będą wiązały się z istotnymi zmianami w lokalnych uwarunkowaniach klimatycznych. W celu ochrony klimatu i przeciwdziałania negatywnym jego zmianom, dla wyznaczonych terenów elementarnych obowiązuje ustalenie wg § 4.ust. 2.pkt.7) uchwały zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne.

Obszar planu graniczy z otwartymi terenami rolnymi, gdzie warunki dla przewietrzania są dobre.

Obszar planu nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000, w stosunku do których jest usytuowany następująco:

- ok. 4500 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003,
- ok. 4500 m od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolna Odra PLH320037.

W związku z rodzajem ustaleń planu i takim oddaleniem, nie wystąpią negatywne oddziaływania na integralność i spójność tych obszarów Natura 2000.

Ustalenia planu nie kolidują z działaniami dotyczącymi czynnej ochrony gatunków i ich siedlisk na obszarach Natura 2000.

W związku z realizacją ustaleń planu nie wystąpią negatywne oddziaływania na zasoby naturalne i dobra materialne w gminie Kołbaskowo.

Plan ma na celu ustalenie dalszego zagospodarowania wyznaczonego obszaru zgodnie z obowiązującymi zasadami planowania przestrzennego oraz przepisami ochrony środowiska.

2. Opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono zgodnie z art. 53 i w związku z art. 57 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), przesłano do zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował negatywnie projekt rozbudowy cmentarza wnosząc brak wykonanych badań geologicznych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował w trybie art. 25 ustawy.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował pozytywnie wnioskując o zachowanie śródpolnych oczek wodnych wniosek uwzględniono.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski

W trakcie wyłożenia, które trwało od 2 czerwca 2021 r. do 25 czerwca 2021 r. i po upływie ustawowo określonych 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, do projektu planu wpłynęły trzy uwagi.

Uwaga wniesiona przez Katarzynę Gdaniec – Śmiłowska, nie została uwzględniona w całości. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17 MN ustala się zabudowę w typie zabudowy istniejącej, zgodnie z lokalnym krajobrazem zabudowanym. Celem nadrzędnym przy projektowaniu zabudowy w miejscowym planie powinno być zachowanie ładu przestrzennego, czyli „takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość” oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne”, tym bardziej iż wnioskowana uwaga dotyczy zabudowy obrzeżnej miejscowości Będargowo sąsiadującej z terenami rolnymi.

Uwaga wniesiona przez Tomasza i Agnieszkę Kata, nie została uwzględniona w całości, ponieważ dz. nr 9/3 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, wnioskowana działka znajduje się poza terenem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

Uwaga wniesiona przez Tomasza i Agnieszkę Kata, Damiana Józwiak i Joannę i Dominika Pińczuk nie została uwzględniona w całości, ponieważ działki nr 9/3, 9/5, 9/6, 9/8 i 9/19 znajdują się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, wnioskowane działki znajdują się poza terenem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po rozważeniu interesu publicznego i interesu prywatnego oraz walory ekonomiczne przestrzeni, mając na uwadze rozwój gospodarczy gminy, nie uwzględniono uwag.

4. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Po zapoznaniu się z ustaleniami projektu planu stwierdzono, że w jej granicach nie będą budowane oraz eksploatowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko z terytorium Polski na kraje sąsiednie.