

**UCHWAŁA NR XXVII/274/2017  
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 30 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w obrębach geodezyjnych Kamieniec i Kołbaskowo w gminie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 906, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE  
Rozdział 1.  
ZAKRES REGULACJI**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXII/400/2013 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębach geodezyjnych Kamieniec i Kołbaskowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych Kamieniec i Kołbaskowo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **40.7317 ha**, którego granice określa rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10 000,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego na cele usługowe, produkcyjne, usługi turystyczne i sportowo-rekreacyjne oraz zieleni leśną z usługami turystycznymi i sportowo-rekreacyjnymi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **U/P** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług z wyłączeniem:
  - a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
  - b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
  - c) obiektów emitujących odory,
  - d) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja,
  - e) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal mieszkalny stróża lub technologa, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,
- 2) **UT/US** – teren usług turystycznych i sportowo – rekreacyjnych, w tym terenowe urządzenia sportowe usytuowane na wolnym powietrzu z towarzyszącą zielenią urządzoną, wyposażone w sanitariaty, oraz małą architekturę,

3) **LZ/UT** – teren zieleni leśnej oraz usług turystycznych i sportowo-rekreacyjnych

4) tereny obsługi komunikacyjnej:

a) **KD.GP** – teren drogi głównej, ruchu przyspieszonego,

b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

c) **KP** – teren ścieżki pieszej,

d) **KS** – teren parkingu;

5) tereny urządzeń inżynierii technicznej:

a) **E** – teren stacji elektroenergetycznej 0,4 kV

b) **KPD** – teren przepompowni wód deszczowych,

c) **KPS** – teren przepompowni ścieków sanitarnych,

d) **IT** – teren pasa technicznego dla gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,

2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,

3) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,

5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,

6) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30°,

2) **dach płaski** – forma dachu o kącie nachylenia do 12°,

3) **detal architektoniczny** – niewielki element mający funkcję konstrukcyjną lub dekoracyjną, będący integralną częścią złożonej całości budynku,

4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,

5) **jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników** – jednorodny pod względem budowy, składu, formy, kompozycji, tworzący zwartą zharmonizowaną całość,

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,

7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku,

8) **studnia awaryjna** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny,

9) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy wskreślonej na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wskreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

§ 6. 1. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” (kod PLB 320003) oraz proponowanego do objęcia ochroną użytku ekologicznego UE – 19 „Jezioro Rosówek” – w sytuacji lokalizacji zamierzeń inwestycyjnych mogących mieć znaczący wpływ na wyżej wymienione obszary należy przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze.

2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę uciążliwości linii kolejowej Szczecin – Gumieńce – Granica państwa, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujętej w planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego zatwierdzonym uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010r. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy.

3. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiegokolwiek formy zagospodarowania, należy warstwy próchnicznej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne.

4. Rekultywacja powinna polegać na odtworzeniu takich warunków biologicznych, w których wymiana między glebą a szatą roślinną zapewnia pomyślny przebieg sukcesji roślinnej i intensywny rozwój procesów glebotwórczych.

5. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

6. W celu zachowania funkcjonowania urządzeń melioracyjnych i ich drożności zapewniających odprowadzenie wód z terenów przyległych do obszaru planu obowiązuje:

- 1) konieczność zachowania istniejących rurociągów drenarskich i rowów melioracyjnych, przebiegających przez tereny oznaczone w planie symbolami **2.LZ/UT** i **3.UT/US**,
- 2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rowów melioracyjnych.

7. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę uciążliwości dróg w pasie terenu o szerokości 180,0 m zagrożonej degradacją gleb, w której obowiązuje zakaz upraw konsumpcyjnych.

8. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę uciążliwości akustycznej drogi krajowej nr 13, oznaczonej w planie symbolem **14.KD.GP**. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań związanych z działalnością gospodarczą.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga główna, ruchu przyspieszonego nr 13, o symbolu w planie **14.KD.GP**.



3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

## **Rozdział 5. USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI,**

### **ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 8. 1.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w ust.1, pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
- 3) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych spoza obszaru planu; system wodociągowy realizuje się:

- 1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- 2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w drogach, do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w drogach: **12.KDW** i **14.KD.GP**, i dalej do kolektora sanitarnego zlokalizowanego poza obszarem planu.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną w drogach, do istniejącego rowu melioracyjnego po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, zlokalizowanego poza obszarem planu. Obowiązują następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do kanalizacji,
- 2) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m<sup>2</sup> oraz utwardzonych powierzchni terenu, dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich parametrów jakościowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych.

5. Ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i rowu melioracyjnego.



6. Zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu. Dopuszcza się realizację sieci gazowej, poza terenem pasa drogowego drogi krajowej nr 13, oznaczonego w planie symbolem **14.KD.GP**, z wyłączeniem przejść poprzecznych pod drogą. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu.

7. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z ust. 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg.

8. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;

9. Dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

10. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;

- 1) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych,
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

11. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

12. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

13. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

14. Przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

15. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

16. Pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, jest przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich, w którym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej,
- 2) w pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną,
- 3) w granicach wydzielen wewnętrznych IT zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do sieci inżynierskich.

17. Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE Rozdział 1.

### PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.UT/US**, o powierzchni **1.2061 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren usług turystycznych i sportowo – rekreacyjnych.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 2%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
  - a) kształt budynku – horyzontalny,
  - b) rzut nowych budynków prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m.
- 6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0.5000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami:

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **10.KDW** i **11.KDW**,
- 2) parkingi; wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 1 miejsce postojowe na 250 m<sup>2</sup> terenu boiska sportowego i 1 miejsce postojowe na 10 –15 miejsc dla widzów.
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach, oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **11.KDW**.
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej i sieci drenarskiej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m<sup>2</sup>.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.



10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

**§ 10.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.LZ/UT**, o powierzchni **5.9404 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: teren zieleni leśnej oraz usług turystycznych i sportowo – rekreacyjnych wyłącznie w postaci gruntowych ścieżek pieszych i rowerowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 100 %,
- 3) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów. Dla potrzeb terenu o symbolu **2.LZ/UT** potrzeby parkingowe realizować należy na terenie oznaczonym symbolem **16.KS**,
- 3) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- a) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia z pasem technicznym,
- b) w pasie technicznym obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 8 ust. 16.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%.

**§ 11.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.UT/US**, o powierzchni **6.0929 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: tereny usług turystycznych i sportowo – rekreacyjnych – tor motocrossowy i ścieżka pieszo - rowerowa.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 95%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy (forma architektoniczna przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy) powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niższej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,



- 6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: obowiązuje zakaz wtórnego podziału terenu.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **10.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: dla potrzeb terenu o symbolu w planie **3.UT/US** potrzeby parkingowe należy realizować na terenach, o symbolach: **16.KS** i **17.KS**:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont kanalizacji sanitarnej i elektrycznej sieci kablowej nn,
- b) planowany gazociąg wysokiego ciśnienia z pasem technicznym, w którym obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 8 ust. 16,
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach, oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **11.KDW**.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.
9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której a w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1,0%.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntów celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.
- § 12. 1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.U/P**, o powierzchni **3.3451 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.
2. Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej,
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
- a) kształt bryły budynku – horyzontalny,
- b) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
- c) szerokość elewacji frontowej: minimalna: 30,0 m, maksymalna: 50,0 m,
- d) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką,
- e) kolorystyka: elewacje budynków wykończone materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki, minimalna: 0,3000 ha, maksymalna: 1,0000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 50,0 m, maksymalna: 100,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **12.KDW**,
  - 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
    - a) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej: 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) mieszkania funkcyjne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie.
  - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **12.KDW**.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
  - 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego - liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb;
  - 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.
8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, z uwzględnieniem ustaleń planu określonych w § 6 ust. 7.
9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 30%.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntów celem ustalenia możliwości realizacji i urządzenia zbiornika wodnego.
- § 13.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.U/P**, o powierzchni **4.4009 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.
2. Przeznaczenie: teren zabudowy usługowo - produkcyjnej.
  3. Zasady zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu;
    - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu 40%;
    - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%.
  4. Forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
    - 1) kształt bryły budynku – horyzontalny;
    - 2) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym;
    - 3) kolorystyka – elewacje budynków wykonane materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna;
    - 4) dla działek, o powierzchni równej 0,1500 ha, ustala się:
      - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
      - b) szerokość elewacji frontowej: do 20,0 m,
      - c) kształt dachu: dowolny;

5) dla działek o powierzchni większej niż 0,1500 ha, ustala się:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- b) szerokość elewacji frontowej: minimalna 30,0 m, maksymalna: 50,0 m,
- c) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,1500 ha, maksymalna: 0,9500 ha;
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 mm maksymalna: 100,0 m
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**;
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe /3 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) mieszkania funkcyjne: 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach oznaczonych symbolami **12.KDW** i **13.KDW**:
  - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: elektroenergetycznych, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych oraz budowę sieci w terenie elementarnym,
  - b) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych,
  - c) ustala się lokalizację przepompowni wód deszczowych,
  - d) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego — liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb;
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, z uwzględnieniem ustaleń planu określonych w § 6 ust. 7.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntów celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

**§ 14. 1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.U/P**, o powierzchni **0.9563 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:



- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
  - a) kształt bryły budynku – horyzontalny,
  - b) rzut poziomy budynków - prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku – minimalna: 30,0 m, maksymalna: 50,0 m,
  - d) kształt dachu – płaski, osłonięty attyką,
  - e) kolorystyka: elewacje budynków wykończone materiałami w kolorach szarości od grafitu do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna.

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna, 0.5000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 80,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

#### 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe /3 zatrudnionych i 1 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) mieszkania funkcyjne –1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach, oznaczonych w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

#### 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, z uwzględnieniem ustaleń planu określonych w § 6 ust. 7.

9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntów celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 7.U/P, o powierzchni 2.5999 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowo - produkcyjnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%.

4. Forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:

- 1) kształt budynku – horyzontalny,
- 2) rzut nowych budynków prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
- 3) kolorystyka – elewacje budynków wykończone materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna,
- 4) dla działek, o powierzchni równej 0,1500 ha, ustala się:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: do 20,0 m,
  - c) kształt dachu: dowolny;
- 5) dla działek, o powierzchni większej niż 0,1500 ha, ustala się:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: minimalna 30,0 m, maksymalna: 50,0 m,
  - c) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką;

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,1500 ha, maksymalna: 0,3850 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0m, maksymalna: 100,0 m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie **13.KDW**.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb,

3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: od czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania z uwzględnieniem ustaleń planu określonych w § 6 ust. 7.

10. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%,

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

**§ 16.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **8.U/P**, o powierzchni **1.0422 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowo - produkcyjnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 30%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,
- 4) szerokość elewacji frontowej: do 97,0 m,
- 5) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką,
- 6) kolorystyka – elewacje wykonane materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 1,0000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 110,0m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90°.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach, oznaczonych w planie symbolami **12.KDW** i **13.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: od czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.



9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 1%,

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

**§ 17.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.U/P**, o powierzchni **8.3288 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowo – produkcyjnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
  - a) kształt bryły budynku – horyzontalny,
  - b) rzut poziomy budynków - prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
  - c) szerokość elewacji frontowej: minimalna: 30,0 m, maksymalna: 50,0 m,
  - d) kształt dachu – płaski, osłonięty attyką,
  - e) kolorystyka – elewacje budynków wykonane materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli lub/i drewnem, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,4800 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 80,0m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
  - a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/ 3 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> – 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,

3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: od czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania, z uwzględnieniem treści ustaleń określonych w § 6 ust. 7.

9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%,

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 18.** 1. Na terenie o powierzchni **0.6244 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **10.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

b) dopuszcza się realizację sieci gazowej

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną, o symbolu **12.KDW**,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **10.KDW**:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/1,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/2,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 113/3,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 124.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: rozbudowa istniejącej drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

**§ 19.** 1. Na terenie o powierzchni **0.1104 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **11.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: stosuje się zasady określone w § 8.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną, o symbolu w planie **10.KDW**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **11.KDW**:
  - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 113/2,
  - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/1.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: poszerzenie i rozbudowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

**§ 20.** 1. Na terenie o powierzchni **0.4215 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **12.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna, z placem manewrowym 20,0 m x 20,0 m, jak na rysunku planu**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) wyposażenie:
  - a) chodnik od strony zabudowy,



b) ścieżka pieszo – rowerowa.

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) sieci: elektroenergetyczne, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym,

b) ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

c) dopuszcza się realizację sieci gazowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym, poprzez drogę krajową nr 13, o symbolu w planie **14.KD.GP**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **12.KDW**:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 124,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 213/1.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i, terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

**§ 21. 1.** Na terenie o powierzchni **2.1417 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **13.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, z placem manewrowym o wymiarach 20,0m x 20,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) sieci: elektroenergetyczne, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych,

c) dopuszcza się realizację sieci gazowej;

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną, oznaczoną w planie symbolem **12.KDW**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **13.KDW**:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 124,

b) część terenu o numerze ewidencyjnym 114/9.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

8. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 22. 1.** Na terenie o powierzchni **3,3177 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **14.KD.GP**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy głównej ruchu przyspieszonego**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 22,0 m do 24,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do wjazdu na drogę o symbolu **12.KDW**,

3) wyposażenie:

a) chodnik od strony zabudowy,

b) ścieżka pieszo - rowerowa.;

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) sieci: elektroenergetyczne, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, w formie przejść poprzecznych pod drogą zgodnie z rysunkiem planu,

c) zakaz odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi krajowej nr 13;

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę, autostradę A6;



5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz podziału.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

**§ 23.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.KS**, o powierzchni **0.0507 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren ogólnodostępnego parkingu.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolita nawierzchnia parkingu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,
- 2) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, w drodze o symbolu **12.KDW**,
- 3) sieci: elektroenergetyczne, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym,
- 4) stosuje się ustalenia określone w § 8.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania..

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 24.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **16.KS**, o powierzchni **0.0389 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren ogólnodostępnego parkingu.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolita nawierzchnia parkingu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW**,
- 2) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, w drodze o symbolu **10.KDW**,

3) stosuje się ustalenia określone w § 8.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 25.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **17.KS**, o powierzchni **0.0413 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren ogólnodostępnego parkingu.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolita nawierzchnia parkingu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **10.KDW**,

2) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, w drodze o symbolu **10.KDW**,

3) stosuje się ustalenia określone w § 8.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 26.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **18.E**, o powierzchni **0.0110 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **10.KDW**,

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.



7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 27.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **19.E,KPS**, o powierzchni **0.0106 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej oraz przepompowni ścieków sanitarnych.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przepompowni ścieków sanitarnych, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych, sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę przepompowni i sieci.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 28.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **20.KPD**, o powierzchni **0.0059 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren przepompowni wód deszczowych**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających, jak na rysunku planu, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, o symbolu **13.KDW**,
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drodze o symbolu **13.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 29.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **21.E**, o powierzchni **0.0104 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 30.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **22.E**, o powierzchni **0.0106 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV,
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.



6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 31.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **23.KPS**, o powierzchni **0.0104 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **teren przepompowni ścieków sanitarnych.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

3) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **13.KDW**,

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej symbolem **13.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

**§ 32.** 1. Na terenie o powierzchni **0.0136 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **24.KP**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

4. Przeznaczenie: **ciąg pieszy ogólnodostępny.**

5. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: projektowana kanalizacja deszczowa.

4. Powiązania z układem zewnętrznym, poprzez drogę wewnętrzną, o symbolu **13.KDW**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **24.KP**: część terenu o numerze ewidencyjnym 114/9,

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

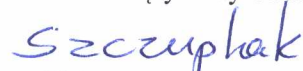
### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 33.** Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej R III, R IV i Ps VI o łącznej powierzchni: 30.1612 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 15 grudnia 2015 r. Nr GZ.tr.057-602-737/15 grunty R III b klasy bonitacyjnej o powierzchni: 2.8145 ha.

**§ 34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Zbigniew Szczuplak**









Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/274/2017

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 30 stycznia 2017 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 906, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

w związku z brakiem uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach geodezyjnych Kamieniec i Kołbaskowo, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko nie rozstrzyga się sposobie ich rozpatrzenia.



## ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 906, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446, poz.1579 ), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

**§ 2.** Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbole terenów funkcjonalnych	Opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	24.KP	budowa ogólnodostępnego ciągu pieszego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016r., poz. 1870, poz. 1984), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Gminy w Kołbaskowie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej – zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. z 2015r. poz. 139 z 2016r. poz.1250, poz.1893) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy w Kołbaskowie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.



3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wykazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 2012r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami).