DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 8 lutego 2016 r.

Poz. 663

Elektronicznie podpisany przez:
Kamilla Grobicka-Madej; ZUW
Data: 2016-02-08 13:59:32

UCHWAŁA NR XV/139/2015
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w części obrębów Przecław, Ustowo i Warzymice w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/243/2012 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2012 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 XXXVI/446/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 18 kwietnia 2014 r. zmienionego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w części obrębów Przecław, Ustowo i Warzymice w gminie Kołbaskowo o powierzchni 131,1363 ha.

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, 2, 3 i 4 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2, w arkuszach 1 i 2 - wyrys i wypis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
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 zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Na obszarze planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1) obszar objęty planem podzielony został na tereny funkcjonalne - tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone liniami rozgraniczającymi;
2) tereny funkcjonalne - elementarne 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 - elementarnych 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 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;
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.

Rozdział 2
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

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

1) **R** - teren gruntów rolnych;
2) **U** - teren zabudowy usługowej;
3) **UT** - teren zabudowy usług turystycznych;
4) **UO** - teren zabudowy usług oświaty i edukacji;
5) **UZ** - teren zabudowy usług zdrowia;
6) **U, P** - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej;
7) **P, U** - teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
8) **W** - teren ujęć wód podziemnych;
9) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
10) **KD.GP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
11) **KD.L.ST** - teren drogi lokalnej z trasą przebiegu projektowanego szybkiego tramwaju;
12) **KD.D** - tereny dróg dojazdowych;
13) **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy 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) drogi wewnętrzne wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego;

3) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
4) zabudowę w granicach działek, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego (techniczno - budowlane);
5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych;
6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, ustalenie nie dotyczy obiektów powstałych na czas budowy;
7) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu w tym podziały, rozbiórkę istniejących w granicach terenu obiektów oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu;
8) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
   a) zakaz lokalizowania i przedłużania lokalizacji istniejących tablic i urządzeń reklamowych z wyłączeniem zakazu dla tablic i urządzeń reklamowych w formie szyldu zgodnie z treścią ustalenia lit. c,
   b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych odrębną uchwałą Rady Gminy (w tym znaki systemu informacji przestrzennej) oraz gminne słupy ogłoszeniowe,
   c) maksymalna powierzchnia szyldu - 2,0 m,
   d) reklamy nie mogą zasłaniać i ingerować w detale architektoniczne budynku;
9) projekty nowych obiektów oraz objętych przebudową, rozbudową lub nadbudową powinny zawierać rozwiązania dotyczące lokalizacji szyldu;
10) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się łączenia działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z planem;
11) teren działek nr 45 i 46/3 znajdujących się w granicach terenów elementarnych o symbolu 03 KD.D i 5 W, na rysunku planu, wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
12) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
13) dopuszcza się podział terenu zgodnie z liniami wydzieleń terenów elementarnych, wtórny podział na działki, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
14) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacyjne, pod urządzenia infrastruktury technicznej i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

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 budowli; 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) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu budynku albo górnej krawędzi attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami;
3) **maksymalna powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej lub terenu elementarnego, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym na teren działki, wyrażonej w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych itp.; wskaźnik powierzchni zabudowy (wyrażony w procentach) należy przyjmować dla całego terenu elementarnego jeśli ustalenia planu nie przewidują możliwości podziału dla projektowanej i wskazanej na rysunku planu działki;
4) **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach danej działki lub danego terenu elementarnego o wartości wyrażonej w procentach;

5) **dominanta wysokościowa** - należy przez to rozumieć zespół budynków, budowli, który może mieć wysokość większą niż wysokość maksymalna określona w ustaleniach szczegółowych dla całego terenu funkcjonalnego;
6) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25°.

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 i wód opadowych. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego ujęcia wody teren elementarny 5 W lub z ujęć zewnętrznych lub z magistrali wodociągowej Ø 225 mm w ul. Cukrowej, ponadto ustala się:
   a) parametry projektowanej sieci - Ø 32 mm ÷ 250 mm,
   b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji ściekowej Ø 160 w drodze krajowej nr 13 poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno - tłoczną ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego, ponadto ustala się:
   a) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - Ø 100 mm ÷ 400 mm,
   b) nie dopuszcza się stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
   c) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
3) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego na terenie funkcjonalnym o symbolu 8 ZP (wylot zaopatrzyć w urządzenie podczyszczające) lub do kolektora deszczowego Ø 0,5 - 1,0 m, poza rysunkiem planu, ponadto ustala się: parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - Ø 100 mm ÷ 1000 mm;
4) na terenach o rzędnej uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się ich odprowadzenie do studni chłonnych;
5) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na gminne wysypisko odpadów komunalnych lub inne wskazane przez Wójta;
6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej wysokich parametrów 2 x Ø 800 mm w ul. Autostrada Poznańska lub z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.;
7) zaopatrzenie w gaz:
   a) planowane obiekty zasilić z Ø 225 w drodze krajowej nr 13, rozdzielczą siecią średnioprężną - Ø 32 ÷ 160,
   b) przyłączenie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
   c) dopuszcza się w przypadkach indywidualnych stosowanie gazu bezprzewodowego;
9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zasilenie obszaru opracowania z istniejących i planowanych 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 napowietrznych średniego napięcia, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu - do przebudowy,
   c) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
   d) dla obiektów istniejących utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną z możliwością przebudowy w oparciu o realizowaną sieć elektroenergetyczną,
   e) likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich, w ramach remontów i przebudowy, sieciami kablowymi;

10) telekomunikacja:

a) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Szczecinie,

b) dla obiektów planowanych sieć abonencką wykonać jako sieć kablową.

2. Sieci uzbrojenia prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wyznaczających korytarze infrastruktury technicznej, ustalenie nie dotyczy drogi krajowej nr 13 o symbolu 01 KD.GP.

3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących teren objęty niniejszym opracowaniem.

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 połączonych z zewnętrznym układem drogowym;
2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie obecna droga krajowa nr 13 o symbolu 01 KD.GP, klasy głównej ruchu przyśpieszonego (droga po oddaniu do użytkowania nowo wybudowanego odcinka drogi krajowej nr 13 zmieni kategorię i zostanie zaliczona do kategorii drogi wojewódzkiej), poprzez drogę publiczną wspomagającą klasy lokalnej z trasą przebiegu projektowanego szybkiego tramwaju o symbolu 02 KD.L.ST;
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 postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych:
   a) place składowe, hurtownie, magazyny - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
   b) zabudowa produkcyjno - usługowa 2 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
   c) zabudowa usługowa - 2 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
   d) zabudowa turystyczna - 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
   e) biura, urzędy, banki - 2 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
   f) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedaży,
   g) sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m² - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży,
   h) obiekty ekspozycyjno - handlowe - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
5) minimum 10% miejsc parkingowych wynikających z powyższych wymagań należy przeznaczyć dla pojazdów z kartą parkingową, miejsca parkingowe dla tych pojazdów należy urządzać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi urządzania miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
6) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7;
7) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, które określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
8) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności drogi komunikacji wewnętrznej, pieszej, pieszojezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 beczkowozami 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 paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza.

2. Ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez Wójta;
2) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska.

3. Teren objęty planem znajduje się w strefie zwykłej ochrony głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin" - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DGKdn/BJ/489-6153). Należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

4. Na terenie obszaru objętego planem obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska naturalnego:

1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi;
2) 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 zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
3) w przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego konieczna jest jego przebudowa w obszarze objętym planem w dostosowaniu do planowanej inwestycji.

§ 6. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; 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.

Rozdział 4
Przepisy szczegółowe

§ 7. Na terenie, o powierzchni 11,7128 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U, P,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – produkcyjna.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 02 KD.L.ST, 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D i w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 06 KDW zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do czterech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18,0 m;

6) maksymalna wysokość - 45,0 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);
7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów;
8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 02 KD.L.ST - 2,0 m;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 06 KDW - 1,5 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 02 KD.L.ST i dróg o symbolu 03 KD.D i 06 KDW;
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 8. Na terenie, o powierzchni 8,2416 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 06 KDW, 07 KDW i 08 KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do sześciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 25,0 m;
6) dopuszcza się dominanty wysokościowe o maksymalnej wysokości - do dwunastu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 60,0 m;
7) maksymalna wysokość - 85,0 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 dowolne harmonizujące z otoczeniem.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 06 KDW, 07 KDW i 08 KDW - 1,5 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 03 KD.D i dróg o symbolu 06 KD.D, 07 KDW i 08 KDW;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg dojazdowych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 9. Na terenie, o powierzchni 4,786 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 U, P,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – produkcyjna.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 03 KD.D i w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 06 KDW i 08 KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do sześciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 25,0 m;
6) maksymalna wysokość - 60,0 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);
7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów w stosunku do zabudowy istniejącej nowowybudowanej;
8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi.

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 06 KDW i 08 KDW - 1,5 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 03 KD.D i dróg o symbolu 06 KDW i 08 KDW;
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 10. Na terenie, o powierzchni 6,632 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U, P,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo – produkcyjna.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 02 KD.L.ST i 03 KD.D oraz w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających teren elementarny zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do sześciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 25,0 m;
6) maksymalna wysokość - 60,0 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);

7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów;
8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi;
9) fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 02 KD.L.ST - 2,0 m;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 02 KD.L.ST i 03 KD.D;
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 11. Na terenie, o powierzchni 1,8738 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 W**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren istniejącego ujęcia wody podziemnej.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia terenu poza elementami urządzeń, obiektów technicznych, budynkami i niezbędną komunikacją wewnętrzną - naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej;
2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu;
3) zakaz rolniczego i ogrodniczego wykorzystania terenu;
4) zakaz magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia i mogących zagrozić jakości wody;
5) należy zabezpieczyć teren w celu ograniczenia dostępu osób nieuprawnionych;
6) fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D - 2,0 m, od pozostałych granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

5. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 03 KD.D.

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

§ 12. Na terenie, o powierzchni 7,7076 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **6 UT**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych; dopuszcza się możliwość lokalizacji innych usług.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
   a) w odległości 10,0 m od drogi o symbolu 03 KD.D, 04 KD.D i 05 KD.D,
   b) w odległości 20,0 m od planowanej drogi krajowej nr 13 - klasy głównej ruchu przyśpieszonego,
   c) w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających teren elementarny zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację towarzyszących im obiektów i urządzeń w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od pasa terenu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 13;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;

6) maksymalna wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m;

7) maksymalna wysokość - 45,0 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 wysokie lub płaskie;

10) fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od granic terenu elementarnego - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 dróg o symbolu 03 KD.D, 04 KD.D i 05 KD.D;

2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

7. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 13. Na terenie, o powierzchni 0,8234 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 UZ**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa zdrowotna, opieki całodobowej i usług medycznych; dopuszcza się możliwość lokalizacji innych usług.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od drogi o symbolu 05 KD.D i terenu elementarnego o symbolu R oraz w odległości 5,0 m od terenu elementarnego o symbolu 8 ZP;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 12,0 m;

6) maksymalna wysokość - 45,0 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);

7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów;

8) dachy głównych brył budynków wysokie lub płaskie;

9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od granic terenu elementarnego - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 05 KD.D;

2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 14. Na terenie, o powierzchni 3,9703 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **8 ZP**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zbiornik retencyjny.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dopuszcza się budowę chodników, placów zabaw, lokalizację obiektów małej architektury i towarzyszącej tym urządzeniom infrastruktury technicznej;

2) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu;

3) zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i związanych z przebudową drzewostanu.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,2 m, ogrodzenie ażurowe, bądź w formie żywopłotu.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

5. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu o z drogi o symbolu 04 KD.D i 05 KD.D.

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

§ 15. Na terenie, o powierzchni 3,8077 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **9 P, U**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno – usługowa.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10 KDW i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren elementarny od pozostałych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy - do czterech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18,0 m;

6) maksymalna wysokość - 45,0 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);

7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów w stosunku do zabudowy istniejącej nowowybudowanej;

8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 10 KDW - 1,7 m;

2) maksymalna wysokość ogrodzenia od pozostałych terenów elementarnych - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 10 KDW;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;

3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 16. Na terenie, o powierzchni 3,7277 ha oznaczonym na rysunku planu symbolem **10 UZ,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa zdrowotna, opieki całodobowej i usług medycznych; dopuszcza się możliwość lokalizacji innych usług.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 04 KD.D, 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10 KDW oraz 5,0 m od terenu o symbolu 9 P, U i 8 ZP, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy - do sześciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 25,0 m;

6) maksymalna wysokość - 60,0 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);

7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów;

8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 04 KD.D - 1,7 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 800,0 m²;

4) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ±25°.

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z drogi o symbolu 04 KD.D i 10 KDW;

2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 17. Na terenie, o powierzchni 10,5829 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 P, U**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 04 KD.D, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10 KDW i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren elementarny od pozostałych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość zabudowy - do czterech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18,0 m;

6) maksymalna wysokość - 45,0 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);

7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów w stosunku do zabudowy istniejącej nowowybudowanej;

8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 04 KD.D i 10 KDW - 1,7 m;
2) maksymalna wysokość ogrodzenia od pozostałych terenów elementarnych - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 04 KD.D i 10 KDW;
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 18. Na terenie, o powierzchni 12,5799 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **12 P, U**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno – usługowa.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10 KDW i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających teren elementarny od pozostałych terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do czterech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 18,0 m;
6) maksymalna wysokość - 45,0 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);
7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów w stosunku do zabudowy istniejącej nowowybudowanej;
8) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ściankami attykowymi.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi o symbolu 03 KD.D i 04 KD.D - 1,7 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 03 KD.D, 04 KD.D i 09 KDW;
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych o szerokości - minimum 8,0 m, dróg pieszych o szerokości - minimum 3,0 m i dróg pieszojezdnych o szerokości - minimum 5,0 m;
3) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 19. Na terenie o powierzchni 4,3891 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **13 UO**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty i edukacji.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od linii regulacyjnej drogi o symbolu 02 KD.L.ST, w odległości 10,0 m od linii regulacyjnej drogi o symbolu 03 KD.D i 04 KD.D oraz w odległości 8,0 m od linii regulacyjnej drogi o symbolu 09 KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki;
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
5) maksymalna wysokość zabudowy - do sześciu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 25,0 m;
6) maksymalna wysokość - 60,0 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);
7) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów;
8) dachy głównych brył budynków wysokie lub płaskie;
9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: maksymalna wysokość ogrodzenia od granic terenu elementarnego - 2,0 m.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m;
3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 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 02 KD.L.ST, 03 KD.D, 04 KD.D i 09 KDW;
2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziału 3 § 4, ust. 5 niniejszej uchwały.

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

§ 20. Na terenie o powierzchni 40,2967 ha, oznaczonym na rysunku planu, symbolem **R,** ustala się:

1. przeznaczenie: teren gruntów rolnych.

2. zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację towarzyszących im obiektów i urządzeń w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od pasa terenu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 13.

3. dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. fragment terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

5. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 21. Na terenie o powierzchni 1,5126 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **01 KD.GP,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego w ciągu istniejącej drogi krajowej nr 13 (do czasu wybudowania nowego odcinka drogi krajowej).

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m.

3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu.

4. zasady obsługi komunikacyjnej: zakaz bezpośredniej obsługi przyległych terenów.

5. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 22. Na terenie o powierzchni 1,613 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **02 KD.L.ST,** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga publiczna wspomagająca klasy lokalnej z trasą przebiegu projektowanego szybkiego tramwaju.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m;

2) ustala się przekrój drogi: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, obustronne chodniki;

3) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego, ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak, np. kioski, wiaty przystankowe, itp.

3. wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych.

4. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu.

5. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dopuszcza się wykonanie nie więcej niż po dwa połączenia z przyległymi terenami elementarnymi o symbolu 1 P,U, 4 U,P, 11 P,U i 13 UO;

2) połączenie z drogą o symbolu 01 KD.GP poprzez skrzyżowanie (węzeł) zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. obsługę inżynieryjną:

1) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy;

2) obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 23. Na terenach, o łącznej powierzchni 3,7968 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **03 KD.D** o powierzchnia 2,0118 ha, **04 KD.D** o powierzchni 1,3466 ha i **05 KD.D** o powierzchni 0,4384 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 04 KD.D i 05 KD.D - 15,0 m;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 03 KD.D zmienna od 12,0 m do 100,0 m (poszerzenie na zbiornik retencyjny), zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się przekrój drogi: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, minimum jednostronny chodnik;

4) teren drogi o symbolu 05 KD.D zakończony placem „młotkowym” do zawracania;

5) dopuszcza się dwu lub jednostronnie pasma postojowe dla samochodów osobowych;

6) 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 poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu.

4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń.

5. fragment terenu o symbolu 05 KD.D objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 3 § 6 niniejszej uchwały.

6. obsługę inżynieryjną:

1) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy;

2) obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 24. Na terenach, o łącznej powierzchni 2,1929 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **06 KDW** o powierzchni 0,8899 ha, **08KDW** o powierzchni 0,4778 ha, **09KDW** o powierzchni 0,3667 ha, **10 KDW** o powierzchni 0,4585 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych.

2. Zagospodarowanie terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;

2) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

3) dopuszcza się dwu lub jednostronnie pasma postojowe dla samochodów osobowych;

4) teren drogi o symbolu 010 KDW zakończony placem „młotkowym” do zawracania.

3. obsługę inżynieryjną oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 25. Na terenie o powierzchni 0,8895 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **07 KDW**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zagospodarowanie terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna minimum 12,0 m;
2) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
3) dopuszcza się dwu lub jednostronnie pasma postojowe dla samochodów osobowych;
4) droga zakończona placem o wymiarach minimum - 56,0 x 140,0 m.

3. Obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 26. 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: 1U,P, 2U, 3U,P, 4U,P, 6UT, 7UZ, 9P,U, 10UZ, 11P,U, 12P,U i 13UO dla pozostałych terenów oraz będących własnością gminy w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

2. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni łącznej 90,7795 ha w tym:

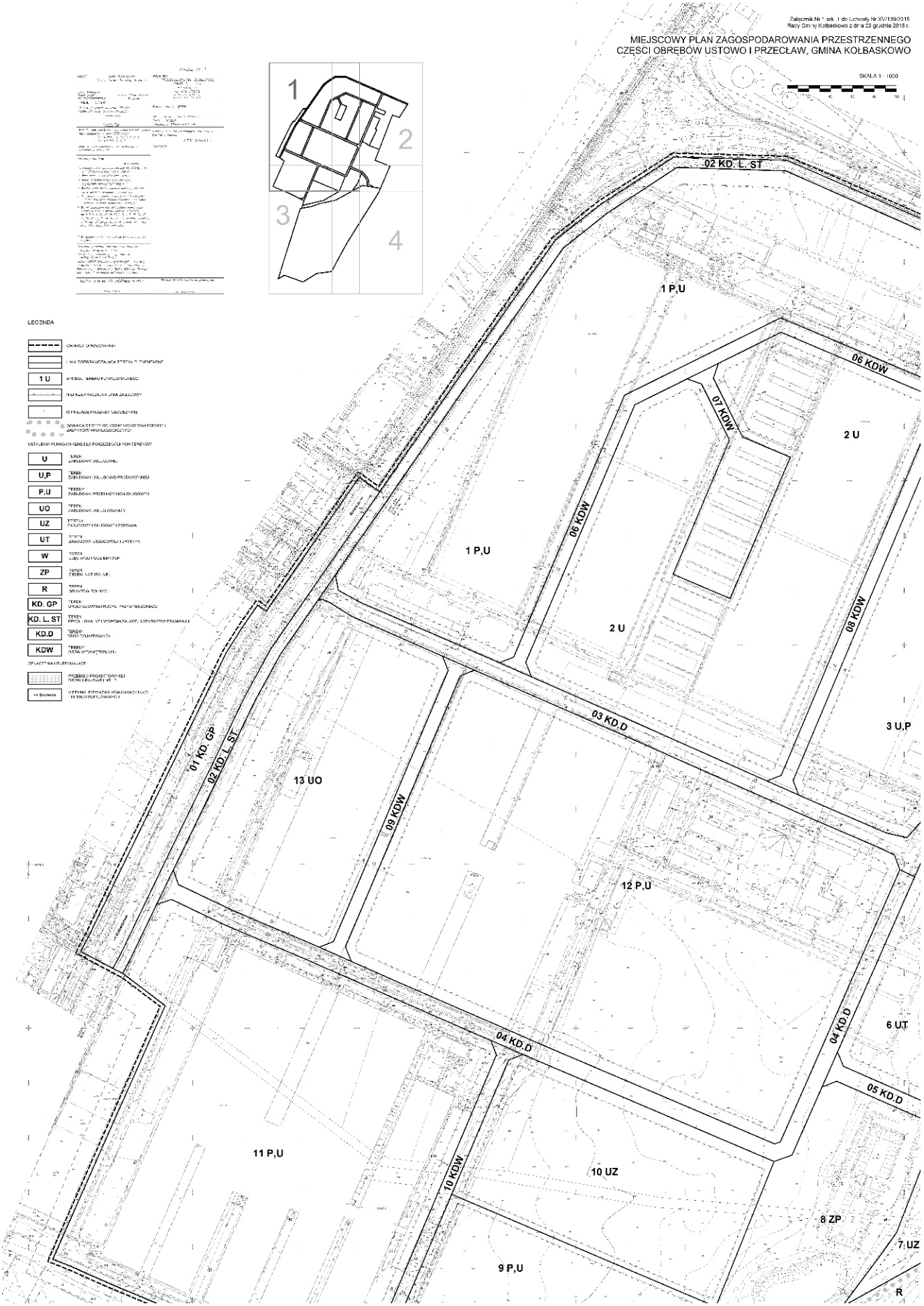
1) 42,5957 ha gruntów ornych klasy R II, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w Decyzji znak: GZ.tr.057 - 602 - 320/15 z dnia 25 maja 2015 r.;
2) 40,7284 ha gruntów ornych klasy R III, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w Decyzji znak: GZ.tr.057 - 602 - 320/15 z dnia 25 maja 2015 r., w tym: 11,5647 ha gruntów ornych klasy R III a, 29,1637 ha gruntów ornych klasy R III b;
3) 5,8035 ha gruntów ornych klasy R IV a;
4) 0,0780 ha użytków zielonych klasy Ps IV;
5) 0,5500 ha gruntów pod rowami - W;
6) 1,7337 ha tereny zurbanizowane, drogi i place.

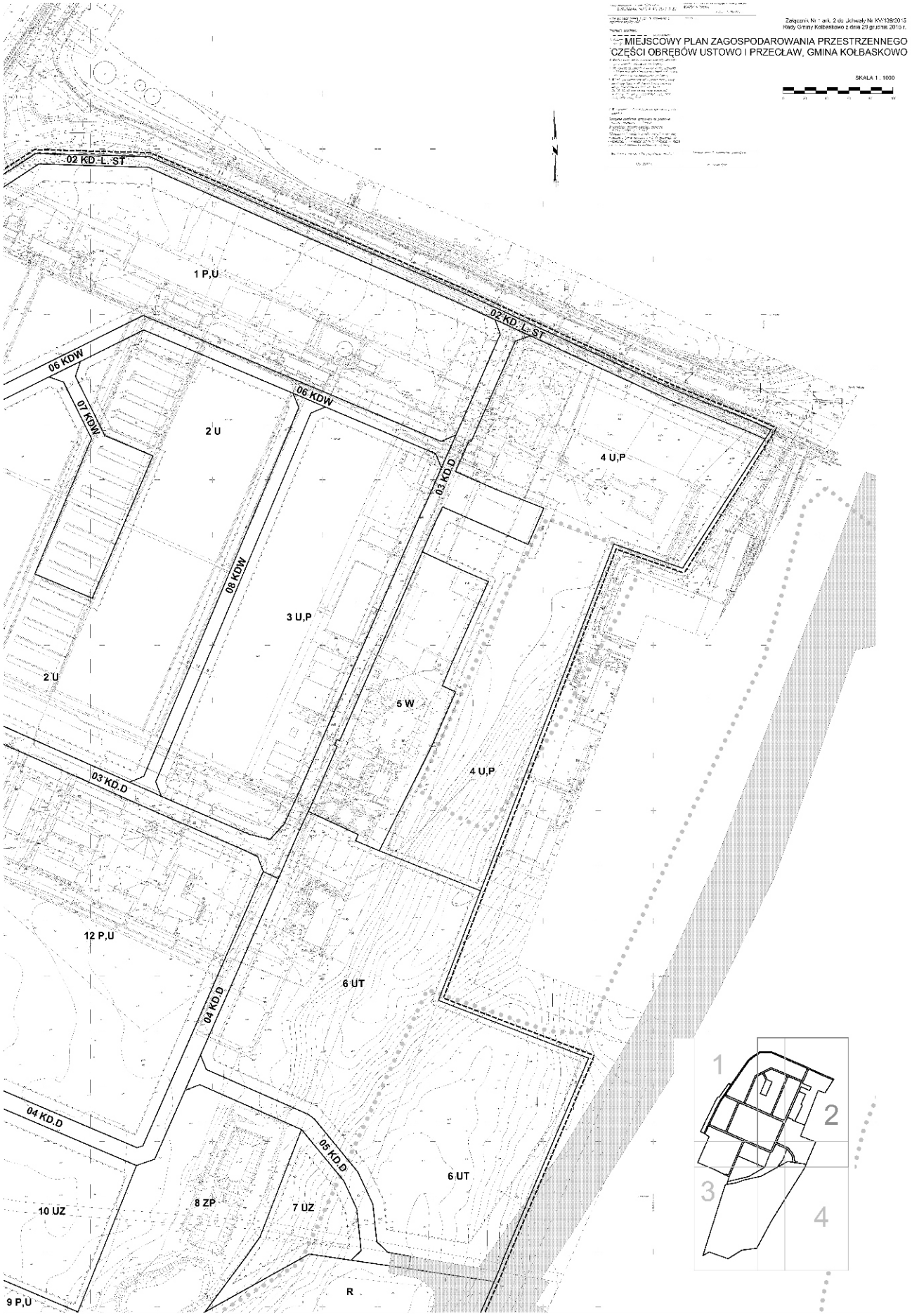
§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

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

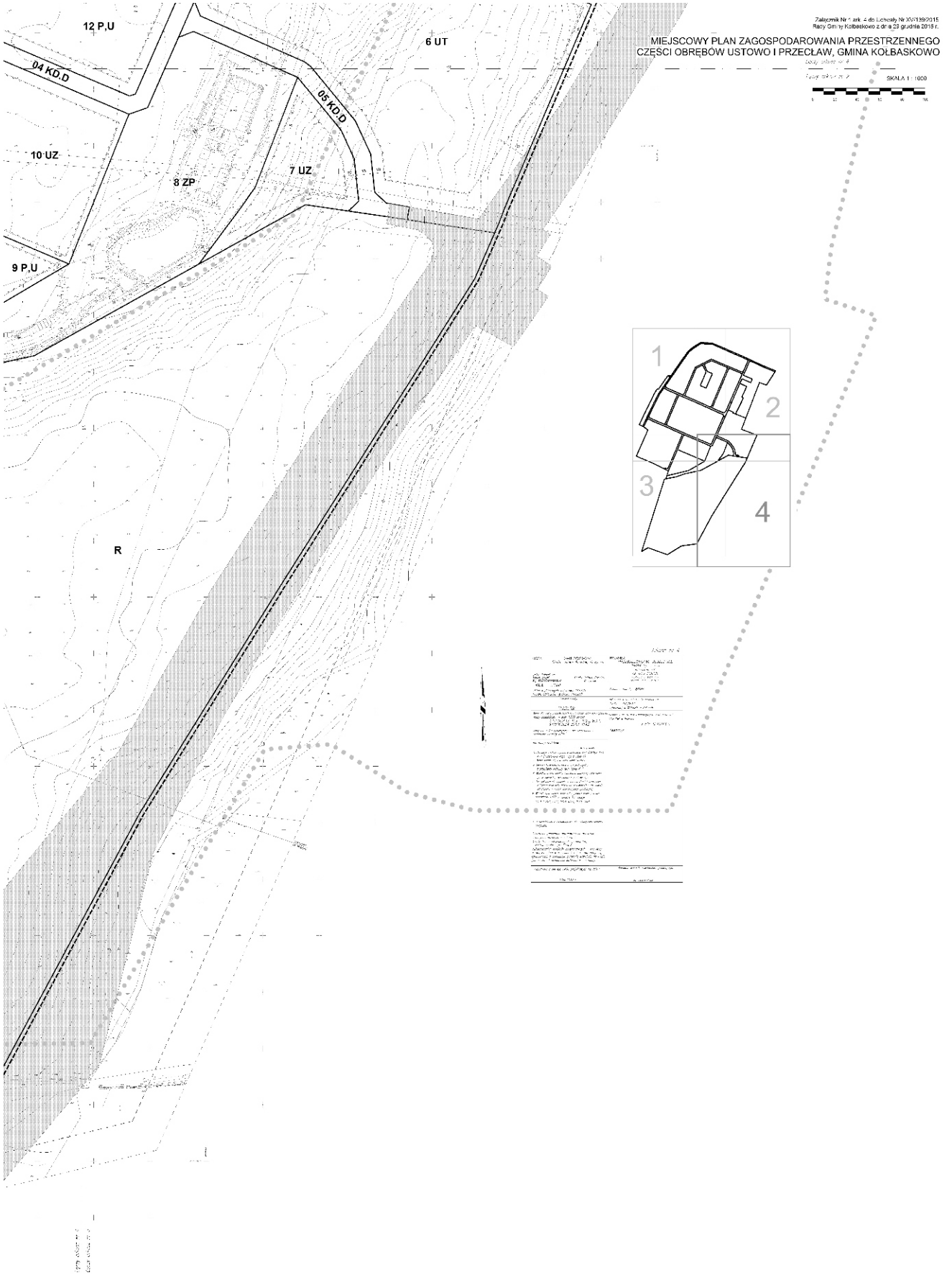
Przewodniczący Rady Gminy

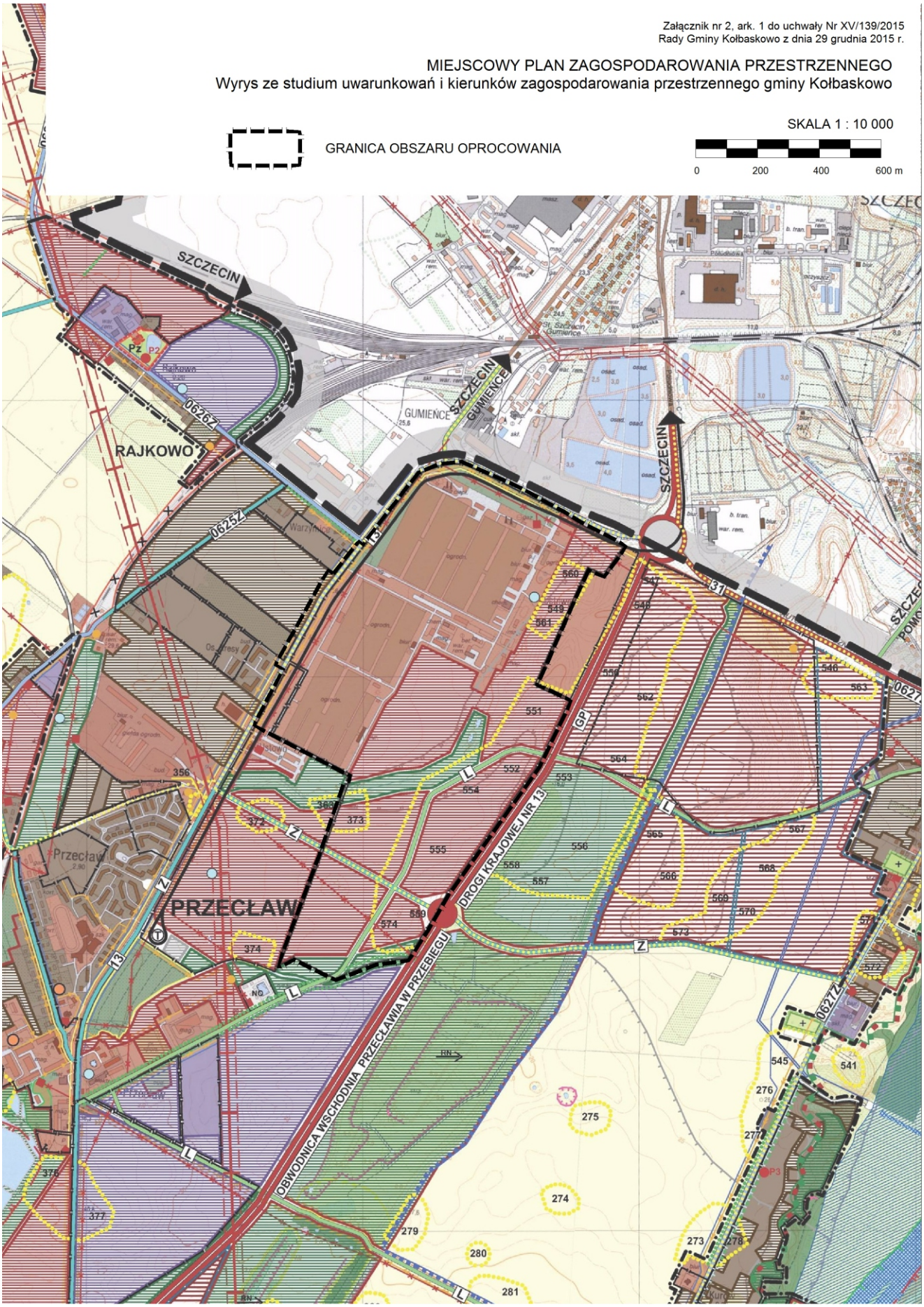
Zbigniew Szczuplak


Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 23 grudnia 2015 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBRĘBÓW USTOWO I PRZECŁAW, GMINA KOŁBASKOWO
SKALA 1 : 1000
1
2
3
4
LEGENDA
1 U
U
U,P
P,U
UO
UZ
UT
W
ZP
R
KD. GP
KD. L. ST
KD.D
KDW
02 KD. L. ST
1 P,U
06 KDW
07 KDW
2 U
08 KDW
03 KD.D
3 U,P
01 KD. GP
02 KD. L. ST
13 UO
09 KDW
12 P,U
04 KD.D
6 UT
05 KD.D
11 P,U
10 KDW
10 UZ
8 ZP
7 UZ
9 P,U
R


Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBRĘBÓW USTOWO I PRZECŁAW, GMINA KOŁBASKOWO
SKALA 1 : 1000
02 KD.L ST
1 P,U
02 KD.L ST
06 KDW
06 KDW
07 KDW
2 U
4 U,P
03 KD.D
08 KDW
3 U,P
2 U
5 W
4 U,P
03 KD.D
12 P,U
6 UT
04 KD.D
04 KD.D
05 KD.D
6 UT
10 UZ
8 ZP
7 UZ
R
9 P,U
1
2
3
4


Załącznik Nr 1 - ark. 3 do Uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBRĘBÓW USTOWO I PRZECŁAW, GMINA KOŁBASKOWO
SKALA 1 : 1000
04 KD.D
11 P,U
10 KDW
10 UZ
8 ZP
7 UZ
9 P,U
8 ZP
R
R
R
1
2
3
4


Załącznik Nr 1 rys. 4 do Uchwały Nr XX/139/2016
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2016 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBRĘBÓW USTOWO I PRZECŁAW, GMINA KOŁBASKOWO
SKALA 1 : 1000
12 P,U
6 UT
04 KD.D
05 KD.D
10 UZ
8 ZP
7 UZ
9 P,U
R
1
2
3
4


Załącznik nr 2, ark. 1 do uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo
GRANICA OBSZARU OPROCOWANIA
SKALA 1 : 10 000
0
200
400
600 m
SZCZECIN
RAJKOWO
PRZECŁAW
DROGI KRAJOWEJ NR 13
OBWODNICA WSCHODNIA PRZECŁAWIA W PRZEBIEGU
GUMIENCE
0625Z
0627Z
0621Z

Załącznik nr 2, ark. 2 do uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICE PAŃSTWA
- GRANICE GMINY

HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

- KOŁBASKOWO – OŚRODEK GMINNY
- PRZECŁAW – OŚRODKI WSPOMAGAJĄCE
- MOCZYŁY – OŚRODKI PODSTAWOWE
- KAMIONKA – KOLONIE I PRZYSIÓŁKI

UWARUNKOWANIA W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

UŻYTKOWANIE TERENU

- GRUNTY ORNE
- UŻYTKI ZIELONE
- NIEUŻYTKI
- LASY I ZADRZEWIENIA, SIEDLISKA LEŚNE
- STARODRZEW PRZYKOŚCIELNY I CMENTARNY/ TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
- Zp – PARKI PODWORSKIE
- DRZEWOSTAN LEŚNY O CHARAKTERZE PARKOWYM
- ALEJE SZPALERY DRZEW
- RZEKI, STRUMIENIE, KANAŁY, ROWY MELIORACYJNE
- JEZIORA, STAWY HODOWLANE, OCZKA WODNE
- OBWODY RYBACKIE

ZAINWESTOWANIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBSŁUGI I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH
- TERENY PRODUKCYJNE, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO - SKŁADOWE
- BOISKA SPORTOWE
- ZC – TERENY CMENTARZY
- TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE
- TERENY SPECJALNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

STREFY OCHRONNE UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH Z KANAŁU KUROWSKIEGO

- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
- WODOCIĄG 2 O 8000
- SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
- KANALIZACJA GRAWITACYJNA ISTNIEJĄCA KANALIZACJA TŁOCZNA ISTNIEJĄCA
- PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW MECHANICZNO - BIOLOGICZNA
- NO – LOKALNE URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ I TELEKOMUNIKACJA

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15 / 0,4 kV
- GRANICA PROJEKTOWANYCH TERENÓW ELEKTROWNI WIATROWYCH
- ISTNIEJĄCA CENTRALA TELEFONICZNA
- ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- ISTNIEJĄCE TELEKOMUNIKACYJNE LINIE KABLOWE

ZAOPATRZENIE W GAZ

- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCY

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

- A - AUTOSTRADA
- S - ZACHODNIA OBWODNICA SZCZECINA

INNE DROGI UKŁADU PODSTAWOWEGO

- GP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO - DROGA KRAJOWA NR 13
- G - DROGI GŁÓWNE
- Z - DROGI ZBIORCZE

INNE WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

- L - DROGI LOKALNE
- LINIA TRAMWAJOWA
- TRASY ROWEROWE
- LINIE KOLEJOWE
- ZACHODNIA OBWODNICA KOLEJOWA SZCZECINA
- LINIA KOLEJOWA DO LIKWIDACJI

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBOWIĄZUJĄCE FORMY OCHRONY

- REZERWATY PRZYRODY ISTNIRJĄCE
  R I - REZERWAT WZGÓRZE WIDOKOWE NAD MIĘDZYODREM
  R II - REZERWAT KANAŁ KWIATOWY
  R III - REZERWAT KUROWSKIE BŁOTA
- UE I- UE II – UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
  UE I - PTASIA ŁĄKA
  UE II - TRAWIASTA DOLINA
- PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- OTULINA PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- SZCZECIŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY "PUSZCZA BUKOWA"
- OTULINA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA BUKOWA"
- P1 – POMNIK PRZYRODY
  P1 - DĄB SZYPUŁKOWY "ZBOJNICKI"
- OBSZAR NATURA 2000 (SOO) "DOLNA ODRA" PLH 320037
- OBSZAR NATURA 2000 (OSO) "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003
- LASY OCHRONNE
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 122

PROPONOWANE FORMY OCHRONY

- R4 R5 – REZERWATY PRZYRODY PROPONOWANE
- UE 1 - UE 21 – UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE
- P2-P15 – POMNIKI PRZYRODY
- SD1 – STANOWISKA DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIONEJ (SD1) - OZ KOŁO ROSÓWKA

INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY

- NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
- TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓŻNORODNOŚCI I O WYRÓŻNIAJĄCYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- GNIAZDA BOCIANA BIAŁEGO
- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU EUROPEJSKIM
- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM

KRUSZYWA NATURALNE

- ZŁOŻA PERSPEKTYWICZNE
- WYROBISKA POEKSPLOATACYJNE
- WYROBISKA DZIKIE
- RN – KIERUNEK RENATURALIZACJI TERENÓW ZDEGRADOWANYCH

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- GRANICA NATURALNEGO OBSZARU ZALEWOWEGO/ /OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ
- OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYMI RUCHAMI ZIEMNYMI
- OBSZARY PODATNE NA MASOWE RUCHY ZIEMNE
- TERENY EROZYJNE

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- Pz – PARKI ZABYTKOWE
- CMENTARZE ZABYTKOWE ZE STARODRZEWEM

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OZNACZENIA STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK

- 162 – STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W I)
- 56 – STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W II i W III)

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- OBSZARY WSKAZANE DO ZALESIENIA

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- A B C D – OZNACZENIA JEDNOSTEK FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH O OKREŚLONEJ DOMINUJĄCEJ FUNKCJI
- GRANICA OBSZARU ROZWOJU OSADNICZEGO - - WIELOFUNKCYJNE STREFY ZABUDOWY WIEJSKIEJ

STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM

- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
- STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
- STREFA USŁUG Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZIELENI
- STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- TEREN PARKINGU

- GRANICA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 grudnia 2015 r.

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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Przyjmuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dotyczącej dróg miejscowości Ustowo i nie uwzględnia się uwagi w zakresie przeznaczenia terenu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5
1.	21.10.2015 r.	Ujęcie w projekcie planu wszystkich dróg bocznych znajdujących się w obrębie wsi Ustowo i uwzględnienie ich w wykonawstwie		Wnioskowane drogi znajdują się poza granicami terenu objętego planem miejscowym
2.	16.11.2015 r.	Sprecyzować przeznaczenie terenu elementarnego obejmującego działkę dodając „działalność usługową w zakresie usług związanych z motoryzacją”.	Działka nr 47/8 obrębie Ustowo	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6 UT**, ustalenia: przeznaczenie terenu: zabudowa usług turystycznych; z dopuszczeniem możliwość lokalizacji innych usług;

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

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XV/139/2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r.

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. Urz. z 2015r., poz.1515) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb użytkowników terenów w zakresie budowy dróg publicznych kategorii gminnej oraz wodociągów i kanalizacji zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w części obrębów Przecław, Ustowo i Warzymice w gminie Kołbaskowo, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. Urz. z 2015r., poz.1515) zadania własne gminy.

2. Zadania własne, o których mowa w ust. 1 stanowią:
1) podziały geodezyjne i ewentualne wykupy lub zamiana gruntów;
2) projekty i budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
3) projekty i budowa dróg.

§ 2. 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
1) realizacja inwestycji w zakresie podziałów, scalania, wykupu i zamiany gruntów zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami);
2) realizacja inwestycji sieciowych wymienionych w § 1 ust. 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2055 r., poz. 469 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym zaopatrzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późniejszymi zmianami);
3) realizacja inwestycji drogowych wymienionych w § 1 ust. 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 46 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy Prawo zamówień publicznych;
4) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska;
5) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

2. Tereny funkcjonalne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to urządzenie dróg gminnych (02 KD.L.ST, 03 KD.D, 04 KD.D i 05 KD.D) wraz z infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną oraz zakup gruntu pod te drogi (za wyjątkiem drogi klasy lokalnej 02 KD.L.ST, która stanowi obecnie własność Gminy

Kołbaskowo). Ponadto koszty sporządzenia planu i koszty opinii o wartości nieruchomości niezbędne do naliczenia opłat adiacenckich.

§ 3. 1. Finansowanie zapisanych w § 1 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom Ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późniejszymi zmianami) przy uwzględnieniu, że:

1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy w „Wieloletnim Planie Inwestycyjnym”;
2) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”;
3) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej wskazane w § 1 finansowane mogą być z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.

Wszelkie pozostałe inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.