UCHWAŁA NR XXIII/269/09
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 30 marca 2009 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Barnisław - gmina Kołbaskowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 16,7 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 118, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), uchwala się co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr X/118/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 19 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo" zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Barnisław – gmina Kołbaskowo.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Barnisław o łącznej powierzchni 131,4124 ha, a granice planu miejscowego określone na rysunku planu w skali 1:2000 wyznaczają : od południa - południowa granica działki nr 208; od zachodu - granica państwa; od północy – północne, północno-zachodnie i północno-wschodnie granice działek nr 178/10, 227/2 oraz wydzielony łamaną linią fragment działki nr 178/5; od wschodu – zachodnia krawędź drogi powiatowej nr 0624Z w kierunku Będargowa i zachodnia granica terenów kolejowych.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo"
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele usługowe, letniskowo-pensjonatowe i rekreacyjno-sportowe – pole golfowe oraz na cele komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:
1) 1.MP – teren zabudowy pensjonatowej ..... § 7
2) 2.U – teren usług ..... § 8
3) 3.U, 4.U – tereny usług ..... § 9
4) 5.UT – teren usług turystycznych ..... § 10
5) 6.UTI – teren rekreacji indywidualnej ..... § 11
6) 7.MOP – teren miejsca obsługi podróżnych ..... § 12
7) 8.US, 9.US – tereny sportu i rekreacji – pole golfowe oraz urządzenia sportowe ..... § 13
8) 10.KS – teren obsługi komunikacji - parking ..... § 14
9) 11.R – teren rolny istniejący ..... § 15
10) 12.ZL, 13.ZL – tereny lasów istniejących ..... § 16
11) 14.ZI, 15.ZI, 16.ZI – tereny zieleni izolacyjnej ..... § 17
12) 17.ZP – teren zieleni parkowej ..... § 18
13) 18.E, 19.E, 20.E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki ..... § 19
14) 21.IT – teren urządzeń infrastruktury technicznej ..... § 20
15) 1.KD.A6 – droga publiczna krajowa – istniejąca autostrada A6 ..... § 21
16) 2.KD.L – droga publiczna klasy lokalnej ..... § 22
17) 3.KD.D – droga publiczna klasy dojazdowej ..... § 23
18) 4.KD.D – droga publiczna klasy dojazdowej ..... § 24
19) 5.KPj – ciąg pieszojezdny ..... § 25

§ 4. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin) w strefie zwykłej ochrony wód podziemnych zbiornika.

§ 5. Ustala się następujące powiązania dróg publicznych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w tym zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego w obszarze planu:
1) droga publiczna krajowa w klasie autostrady (A6) oznaczona w planie symbolem 1.KD.A6 – na wschodzie i na zachodzie włączona w dalszy przebieg drogi poza obszarem planu,
2) droga publiczna, o kategorii do ustalenia w odrębnym postępowaniu, oznaczona w planie symbolem 2.KD.L – na wschodzie włączona do drogi powiatowej nr 0624Z w kierunku Będargowa poza obszarem planu.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) maksymalnej powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,
2) połaciach głównych - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa,

3) nawisach – rozumie się występ połaci poza ścianę szczytową budynku,
4) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się linię, na której musi być usytuowany w całości najbliższy tej linii fragment elewacji frontowej; do fragmentów elewacji nie zalicza się balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych,
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się linię, której nie może przekroczyć elewacja frontowa lub jej fragment, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykuszy, schodów zewnętrznych (w tym zadaszonych) i tarasów otwartych - pod warunkiem, że przekroczenie linii nie będzie większe niż 1,3 m,
6) wysokości elewacji frontowej – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki,
7) wysokości budynku – rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do najwyższej położonej krawędzi połaci głównych,
8) zieleni urządzonej - rozumie się przez to trawnik lub kwietnik uzupełniony bylinami, krzewami i drzewami, a rodzaj i kompozycja roślinności nie wynika wyłącznie z jej naturalnej wegetacji.

Rozdział 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7. TEREN ZABUDOWY PENSJONATOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**1.MP** o powierzchni 2,4929 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod zabudowę pensjonatową.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publiczne. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci głównych od 35 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		7)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 50 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 2.500 m2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni, d) bezpośredniej dostępności do dróg publicznych oznaczonych symbolami 2.KD.L, 4.KD.D (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „W II" (częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W II" obowiązuje : a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków, b) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych dróg.
		2)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 8. TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**2.U** o powierzchni 17,7243 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową jako przedsięwzięcia podstawowe – z dopuszczeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej, wbudowanej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 10% powierzchni funkcji podstawowej, a także raport oddziaływania na środowisko nie wykluczy możliwości wspólnej lokalizacji funkcji mieszkalnej ze względu na rodzaj przedsięwzięcia podstawowego oraz ze względu na zakres negatywnego oddziaływania autostrady A6.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od najbliższej krawędzi jezdni autostrady A6 oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 2.KD.L. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych powyżej 25 stopni, maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,5 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,2 m. Dopuszcza się zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych.
		6)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40 %.
		7)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L (dojazdu i dojścia).	

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZE-GO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJ-NEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.
		2)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym : a) dla funkcji usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług, b) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY i TER-MINY TYMCZA-SOWEGO ZAGO-SPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALI-CZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Kołbaskowo, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.	

§ 9. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**3.U** o powierzchni 1,1931 ha
		2)	**4.U** o powierzchni 0,2738 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny pod zabudowę usługową - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany.
		2)	W budynkach usługowych, dopuszcza się lokalizację wbudowanej, uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie przekroczy 75 % powierzchni funkcji usługowej.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODA-ROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publiczne. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci głównych od 35 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		7)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości wyłącznie w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.U, pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 50 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 2.500 m2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni, d) bezpośredniej dostępności do dróg publicznych oznaczonych symbolami 2.KD.L, 4.KD.D (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych dróg.
		2)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym : a) dla funkcji usług - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług, b) dla funkcji mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 10. TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**5.UT** o powierzchni 2,6270 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod zabudowę usług turystycznych hotelowych.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 10 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 6 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci głównych od 35 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 20 %.
		7)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60 % powierzchni działki budowlanej.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		10)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 50 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 5.000 m2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni, d) bezpośredniej dostępności do drogi oznaczonej symbolem 4.KD.D (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „W II" (częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W II" obowiązuje : a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków, b) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległej drogi.
		2)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym : a) dla funkcji gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na każde 15 m2 powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej, b) dla funkcji hotelowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Kołbaskowo, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.	

§ 11. TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**6.UTI** o powierzchni 5,5944 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod zabudowę rekreacji indywidualnej.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu oraz obowiązujące linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszojezdny – dla południowego ciągu zabudowy i w odległości 25 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszojezdny – dla północnego ciągu zabudowy. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 8 m
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4 m.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		5)	Szerokość elewacji frontowej nie może przekraczać 40 % szerokości frontu działki budowlanej
		6)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 10 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 80 % powierzchni działki budowlanej.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 5 m wzdłuż granic działek przylegających do ciągu pieszojezdnego.
		11)	Na liniach rozgraniczających ciąg pieszojezdny obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 22 m i dla działki w układzie koncentrycznym - nie mniejszej niż 6 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1.000 m2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - nie mniej niż 65 stopni, d) bezpośredniej dostępności do ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem 6.KPj (dojazdu i dojścia).	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z ciągu pieszojezdnego oznaczonego symbolem 6.KPj.
		2)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 12. TEREN MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**7.MOP** o powierzchni 5,6357 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod zabudowę usługową - miejsce obsługi podróżnych rodzaju III według przepisów odrębnych.	

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od najbliższej krawędzi jezdni autostrady A6 oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną symbolem 2.KD.L. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 15 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych powyżej 25 stopni, maksymalnym wysięgu okapów poziomych - do 0,5 m i maksymalnym wysięgu okapów skośnych - do 0,2 m. Dopuszcza się zwieńczenia zabudowy dachami o spadku połaci do 25 stopni pod warunkiem zastosowania ścianek attykowych kryjących spadek połaci dachowych.
		6)	W istniejących budynkach oznaczonych w planie jako obiekty do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Na liniach rozgraniczających drogę obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zastosowanie zabezpieczeń zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu (wjazd z autostrady i zjazd na autostradę) - wyłącznie według stanu istniejącego.
		2)	Obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L, a także obowiązuje zakaz przejazdu na inne przyległe tereny oznaczone symbolami 15.ZI, 21.K.
		3)	W granicach każdej z działek budowlanych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym : a) dla funkcji usług obsługi komunikacji - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej usług, b) dla funkcji gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na każde 15 m2 powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej, c) dla funkcji motelowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych, a na stacjach paliw z miejsc dostawy lub dystrybucji paliw – do odrębnej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 13. TERENY SPORTU I REKREACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**8.US** o powierzchni 66,7197 ha
		2)	**9.US** o powierzchni 3,6770 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone na cele sportu i rekreacji – pole golfowe oraz urządzenia sportowe.
		2)	Dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej towarzyszącej obsłudze pola golfowego i urządzeń sportowych.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od najbliższej krawędzi jezdni autostrady A6 oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczających inne drogi publiczne. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W istniejących budynkach oznaczonych w planie jako obiekty do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		7)	Maksymalna powierzchnia zabudowy terenów nie może przekraczać 2 %.
		8)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 90 % powierzchni terenu.
		9)	Sposób zagospodarowania terenu nie może utrudniać lub uniemożliwiać swobodnego dostępu konserwacyjnego do istniejących cieków wodnych.
		10)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		11)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień, stanowisk roślinności kserotermicznej i muraw napiaskowych oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
		2)	Obowiązuje zakaz likwidacji oczek wodnych, w tym zakaz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej oraz usuwania zbędnych mas ziemnych do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych roślinnością lub wypełnionych wodą.
		3)	Obowiązuje zakaz stosowania nawozów w postaci pylistej lub płynnej. Należy stosować nawozy kompleksowe granulowane lub prasowane oraz stopniowo dawkować nawozy azotowe.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem 8.US ustanawia się strefę „W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.
		2)	W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - minimum 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z jednego lokalnego ujęcia wody. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele nawodnień pola golfowego – z planowanego lokalnego ujęcia wody. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
9.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Do czasu wykorzystania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 14. TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**10.KS** o powierzchni 0,4716 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren przeznaczony pod obsługę komunikacji - parking.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z dozorem.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość obiektów nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektu o charakterze kontenerowym.
		7)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 1 %.
		8)	Na liniach rozgraniczających drogę obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zastosowanie zabezpieczeń zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele gospodarczo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległej drodze, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów grzewczych należy wykorzystać indywidualne źródła energii.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 15. TEREN ROLNY

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**11.R** o powierzchni 2,4646 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Istniejący teren rolny do dalszego użytkowania.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz lokalizacji: a) nośników reklamowych, b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.	

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu obowiązują zasady podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „W II" (częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W II" obowiązuje : a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków, b) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu poprzez inne tereny rolne poza obszarem planu.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 16. TERENY LASÓW

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**12.ZL** o powierzchni 2,4843 ha
		2)	**13.ZL** o powierzchni 0,3094 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny lasów – do dalszego użytkowania.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.	
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 12.ZL ustanawia się strefę „W II" (częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W II" obowiązuje : a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków, b) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2.KD.L, 4.KD.D.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 17. TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**14.ZI** o powierzchni 0,7329 ha
		2)	**15.ZI** o powierzchni 1,5804 ha
		3)	**16.ZI** o powierzchni 1,8427 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny przeznaczone na zieleń izolacyjną.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem 14.ZI ustala się nieprzekraczalną linię zadrzewienia w odległości 10 m od terenów kolejowych.
		2)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY	1)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 13.ZI ustanawia się strefę „W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	2)	W strefie „W III" obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.	
7.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 18. TEREN ZIELENI PARKOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**17.ZP** o powierzchni 1,9693 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony na zieleń parkową.
		2)	Dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych pod warunkiem zagospodarowania terenu zielenią wysoką na powierzchni nie mniejszej niż 50 %.
		3)	Obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków socjalno-sanitarnych na potrzeby obsługi urządzeń sportowych.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oraz nieprzekraczalną linię zadrzewienia w odległości 10 m od terenów kolejowych.
		2)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 6 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m.
		5)	Obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci od 15 do 25 stopni.
		6)	Ilość kondygnacji nie może przekraczać jednej.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji: a) obiektów o charakterze kontenerowym, b) nośników reklamowych naściennych i wolno stojących.
		8)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 5 %.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległej drodze. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległej drodze.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone.
		4)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległej drodze.
		5)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
7.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 19. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	**18.E** o powierzchni 0,0053 ha
		2)	**19.E** o powierzchni 0,0048 ha
		3)	**20.E** o powierzchni 0,0048 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki – planowane stacje transformatorowe.	
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy kubaturowej – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
		5)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami 2.KD.L, 4.KD.D.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Zasilanie w energię elektryczną z napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV lub kablowych sieci elektroenergetycznych 15 kV w drogach.	
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Do czasu wykorzystania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 20. TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**21.IT** o powierzchni 0,6314 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Teren urządzeń infrastruktury technicznej.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
		2)	Na obrzeżach terenu obowiązuje nasadzenie zielenią wysoką i niską.
		3)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele konserwatorskie - z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem 2.KD.L.
		2)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w drodze oznaczonej symbolem 2.KD.L.
8.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 21. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**1.KD.A6** o powierzchni 7,0244 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Istniejąca droga publiczna kategorii krajowej w klasie autostrady (A6) - do dalszego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 32 do 58 m - zgodnie ze stanem istniejącym.	
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren nie wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne – zgodnie z przepisami odrębnymi.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Rodzaj i parametry infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 22. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**2.KD.L** o powierzchni 3,4869 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Planowana droga publiczna w klasie drogi lokalnej.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających 15 m i 20 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Jednostronne i dwustronne pasy zieleni wysokiej.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
		5)	Jednostronny chodnik.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „W III” (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.
		2)	W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenia komunikacyjne do drogi powiatowej nr 0624Z w kierunku Będargowa poza obszarem planu.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe lub do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		2)	Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,6 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci energetycznej SN – 15 kV, e) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, f) sieci telekomunikacyjnej, g) innych sieci o charakterze magistralnym i przerzutowym, w tym sieci kanalizacji ściekowej tłocznej o średnicy do 125 mm i sieci kanalizacji deszczowej tłocznej o średnicy do 225 mm.
9.	SPOSOBY i TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.
		2)	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 23. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**3.KD.D** o powierzchni 1,4289 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Istniejąca droga publiczna w klasie drogi dojazdowej.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 33 m do 50 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Dwustronne pasy zieleni wysokiej.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
		5)	Jednostronny chodnik.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L oraz w bezkolizyjny przejazd nad autostradą A6 w kierunku południowo-wschodnim.	
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowe lub do sieci kanalizacji deszczowej w drodze.	
7.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 24. TEREN KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**4.KD.D** o powierzchni 0,4287 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Planowana droga publiczna w klasie drogi dojazdowej.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
		2)	Pojedyncza jezdnia z dwoma pasami ruchu.
		3)	Jednostronne pasy zieleni wysokiej.
		4)	Jednostronna ścieżka rowerowa.
		5)	Jednostronny chodnik.
		6)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OCHRONY	1)	Na fragmencie terenu ustanawia się strefę „W II” (częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – oznaczoną na rysunku planu.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
	DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	2)	W strefie „W II” obowiązuje : a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby ochrony zabytków, b) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem 2.KD.L.	
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,6 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci energetycznej SN – 15 kV, e) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, f) sieci telekomunikacyjnej.	
9.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

§ 25. TEREN KOMUNIKACJI – CIĄGU PIESZOJEZDNEGO

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU	**5.KPj** o powierzchni 0,6043 ha	
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	Planowany ciąg pieszojezdny.	
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
		2)	Obowiązuje wyznaczenie pasów ruchu samochodowego w nawierzchniach.
		3)	Jednostronny pas zieleni wysokiej.
		4)	Obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.	
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.	
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	Włączenie komunikacyjne do drogi oznaczonej symbolem 4.KD.D.	
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	Lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: a) sieci wodociągowej o średnicy od 90 do 160 mm, b) sieci kanalizacji ściekowej o średnicy od 0,2 do 0,6 m, c) sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 0,3 m do 0,8 m, d) sieci energetycznej NN – 0,4 kV, e) sieci telekomunikacyjnej.	
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.	

Rozdział 3
ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 26. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni – 95,2551 ha, w tym:

1) grunty klasy RIIIb o powierzchni 4,04 ha – za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej - decyzja znak GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 17 lipca 1991 r.,
2) grunty klasy RIV o łącznej powierzchni 43,808 ha, w tym grunty klasy RIVa, Bi-RIVa, dr-RIVa, RIVb, dr-RIVb, dr-LzIV o łącznej powierzchni 18,1735 ha – za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej - decyzja znak GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 17 lipca 1991 r. oraz grunty klasy RIVa, W-RIVa, dr-RIVa, RIVb o łącznej powierzchni 25,6345 ha - za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego - decyzja znak : SR-R-6-7711-71/2003 z dnia 5 lutego 2004 r.,
3) grunty klasy RV o łącznej powierzchni 40,636 ha, w tym grunty klasy RV, PsV, Bi-RV, dr-RV o łącznej powierzchni 18,6575 ha – za zgodą Wojewody Szczecińskiego - decyzja znak GNG.n-5,6014-1-48/91 z dnia 24 lipca 1991 r.,
4) grunty klasy RVI o łącznej powierzchni 6,7711 ha, w tym grunty klasy RVI, dr-RVI o łącznej powierzchni 3,8952 ha – za zgodą Wojewody Szczecińskiego - decyzja znak GNG.n-5,6014-1-48/91 z dnia 24 lipca 1991 r.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni 2,2261 ha, w tym o powierzchni 0,2553 ha – za zgodą za zgodą Wojewody Szczecińskiego - decyzja znak GNG.n-5,6014-1-48/91 z dnia 24 lipca 1991 r oraz o powierzchni 1,9708 ha – za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego (znak WRiOŚ-IV-EN-6140-30/08 z dnia 22 października 2008 r.).

3. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej i leśnej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. W granicach niniejszej zmiany planu tracą moc ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 25 października 2004 r. uchwałą Nr XX/267/04 Rady Gminy Kołbaskowo (Dz.U.W.S. Nr 85 poz. 1571 z 2004 r.).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady

Edward Sroka