UCHWAŁA NR XXX/353/10
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 8 lutego 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice, Ustowo i Przecław gminy Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ **1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/38/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 5 kwietnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym Uchwałą Nr XXXIII / 434 / 06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o powierzchni 40,3962 ha położonego w obrębie Warzymice, Ustowo i Przecław, zwany dalej planem.

2. Granicę opracowania planu zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na załączniku nr 2 stanowiącym wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

3. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu o funkcji przemysłowej, usługowej, produkcyjno – usługowej, magazynowo – składowej oraz baz i zabudowy centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do i powyżej 2000 m^2, wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo wraz z oznaczeniem granicy opracowania planu;
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, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ **2.** Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:
1) w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy, obowiązujące na całym terenie objętym planem;
2) obszar objęty planem podzielony został na tereny funkcjonalne - tereny określone liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) każdy teren funkcjonalny oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną ulicy;

4) dla terenów funkcjonalnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą danego terenu;
5) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
6) w Rozdziale 4 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:
1) **P,U** – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjno - usługowej, składów, magazynów i baz;
2) **KD.GP** – tereny dróg publicznych – droga główna;
3) **KD.Z** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
4) **KD.L** – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
5) **ZP** – zieleń parkowa;
6) **Wk** – teren kanału melioracyjno – deszczowego;
7) **Wz** – ujęcia wody.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:
1) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym w tym garaży i pawilonów blaszanych;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych;
3) przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
4) zabudowę, dla której nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego;
5) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności ciągi komunikacji pieszej, pieszojezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych;
6) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się scalanie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z planem;
7) wskaźnik powierzchni zabudowy należy przyjmować dla całego terenu funkcjonalnego jeśli ustalenia planu nie przewidują możliwości podziału lub dla projektowanej i wskazanej na rysunku planu działki;
8) przez wysokość zabudowy należy 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 kubatury budynku albo 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 (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie);
9) przez dachy strome należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 25 do 45^{o};
10) przez dachy płaskie należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25^{o};

11) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
12) dopuszcza się podział terenu zgodnie z liniami wydzieleń.

3. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej ani elementy krajobrazu o walorach zabytkowych.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej

§ **4.** 1. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Kołbaskowie lub Szczecinie, ponadto ustala się:
   a) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 110 mm,
   b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem większych średnic i nowych materiałów,
   c) uwzględnienie nowych studni publicznych zgodnie z aktualnymi przepisami - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym - dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych,
   d) 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 ÷ 300 mm,
   b) nie dopuszcza się stosowanie 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 – wylot zaopatrzyć w urządzenie podczyszczające ponadto ustala się: parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej - ø 100 mm ÷ 300 mm;
4) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie do studni chłonnych;
5) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na gminne wysypisko odpadów komunalnych lub inne wskazane przez Wójta;
6) istniejące na obszarze planu systemy melioracyjne w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych;
7) elektroenergetyka:
   a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących poza obszarem planu i planowanej w jego granicach stacji transformatorowych 15/0,4 kV [typu miejskiego]; 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) sukcesywna likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich, w ramach remontów i przebudowy, sieciami kablowymi;
8) zaopatrzenie w gaz:

a) planowane obiekty zasilić z g 225 w drodze krajowej nr 13, rozdzielczą siecią średnioprężną – ø 32 ÷ 64,
b) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
c) dopuszcza się w przypadkach indywidualnych stosowanie gazu bezprzewodowego;

9) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne;

10) telekomunikacja:
a) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Szczecinie,
b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową,
c) na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach ulicznych, poza jezdnią oraz przy wykorzystaniu ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

3. Zakaz lokalizacji masztów wolnostojących telefonii komórkowej.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń planu.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
a) droga krajowa nr 13 (01.KD.GP) - połączenie ze Szczecinem oraz autostradą A6,
b) droga 02.KD.Z – stanowiąca połączenie pomiędzy istniejącym i planowanym przebiegiem drogi krajowej nr 13 oraz powiązanie z terenami produkcyjno – usługowymi;
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 minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
a) place składowe, hurtownie, magazyny - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
b) zabudowa przemysłowa i produkcyjno – usługowa 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
c) zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
d) biura, urzędy, banki – 1 miejsce postojowe/50 m^2 powierzchni użytkowej,
e) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – 1 miejsce postojowe/25 m^2 powierzchni sprzedaży,
f) sklepy o powierzchni sprzedaży do i powyżej 400 m^2 – 1 miejsce postojowe/50 m^2 powierzchni sprzedaży,
g) obiekty ekspozycyjno-handlowe – 1 miejsce postojowe/50 m^2 powierzchni użytkowej.

6. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:

1) niezależnie od zasilania ewentualnego 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.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ **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) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu istniejących urządzeń drenarskich z zachowaniem ich drożności, dostępności dla celów konserwatorskich z możliwością przebudowy;
2) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez Wójta;
3) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
4) 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. 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) wody deszczowe z terenu projektowanej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu;
4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
5) w przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego konieczna jest jego przebudowa w obszarze objętym planem w dostosowaniu do planowanej inwestycji.

Dział II
Przepisy szczegółowe
Rozdział 5
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ **6.** Na terenie, o powierzchni 20,2265 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 P, U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowo - produkcyjna, usług oświaty, zabudowa centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej o symbolu 02.KD.Z i drogi lokalnej 03.KD.L,
      - 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) strefa od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 45 m. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Możliwość lokalizacji obiektów funkcji prowadzonej działalności gospodarczej związanej z okresowym (8 godzin) przebywaniem ludzi,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni terenu,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m do kalenicy lub ścianki attykowej,
   f) maksymalna wysokość – do 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),
   g) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów,
   h) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi;

5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000,0 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
   c) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75^o – 105^o;

8) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługa terenu z drogi lokalnej 03.KD.L,
   b) dopuszcza się nie więcej niż dwa połączenia z drogą 02.KD.Z
   c) ilość miejsc postojowych wg ustaleń rozdziału 3, § 4, ust. 5, pkt 4 niniejszej uchwały;

10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) istniejące napowietrzne linie 15 kV do likwidacji,
   b) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
   c) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu -
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;

12) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości.

§ 7. Na terenie o powierzchni 4,1673 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 P, U,** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa przemysłowa, produkcyjno - usługowa, składy, magazyny i bazy, usług oświaty, zabudowa centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do i powyżej 2000 m^2;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.L,
   - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z,
   - od pozostałych linii rozgraniczających teren – wg rysunku planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50 % powierzchni działki,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni działki,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m do kalenicy lub ścianki attykowej,
   e) maksymalna wysokość – do 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),
   f) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów,
   g) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000,0 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
   c) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75^o – 105^o;
8) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługa terenu z drogi dojazdowej 03.KD.L,
   b) dopuszcza się nie więcej niż dwa połączenia z drogą 02.KD.Z,
   c) ilość miejsc postojowych wg ustaleń rozdziału 3, § 4, ust. 5, pkt 4 niniejszej uchwały;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
   b) istniejąca napowietrzna linia 15 kV do likwidacji,
   c) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
   a) użytkowanie rolnicze bez możliwości zabudowy do czasu realizacji ustaleń planu,
   b) 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;
14) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ **8.** Na terenie, o powierzchni 4,5302 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 P, U,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa przemysłowa, produkcyjno - usługowa, składy, magazyny i bazy, zabudowa centrum handlowo – usługowego w tym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do i powyżej 2000 m^2;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej o symbolu 02.KD.Z i drogi lokalnej 03.KD.L,
   - 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni terenu,
   c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % powierzchni terenu,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m do kalenicy lub ścianki attykowej,
   e) maksymalna wysokość – do 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),
   f) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów,
   g) dachy głównych brył budynków płaskie z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) a) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki –1200,0 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
   c) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75^o – 105^o;
8) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługa terenu możliwa z drogi lokalnej 03.KD.L,
   b) ilość miejsc postojowych wg ustaleń rozdziału 3, § 4, ust. 5, pkt 4 niniejszej uchwały;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) istniejące napowietrzne linie 15 kV do likwidacji,
   b) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
   c) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - 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;
12) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości.

§ **9.** Na terenie, o powierzchni 1,3638 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
   b) zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i związanych z przebudową drzewostanu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zakaz zabudowy trwałej i tymczasowej,
   b) dopuszcza się budowę chodników, placów zabaw, lokalizację obiektów małej architektury i towarzyszącej tym urządzeniom infrastruktury technicznej;
6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zakaz grodzenia terenu – nie dotyczy ogrodzeń stanowiących elementy urządzenia terenu, wydzielania placów, skwerów,
   b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,2 m, ogrodzenie ażurowe, bądź w formie żywopłotu;
8) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału nieruchomości poza wydzieleniem w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
9) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi 03.KD.L i pas techniczny usytuowany wzdłuż kanału terenu o symbolu 04 Wk;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) możliwość prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby urządzenia terenu,
   b) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zachowanie stanu obecnego – nie wprowadza się nowej formy użytkowania terenu, dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych i pielęgnacyjnych w zakresie zieleni;
12) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

§ **10.** Na terenie, o powierzchni 1,4799 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5 ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa wraz z urządzeniami sportu i rekreacji;
1
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
   b) zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i związanych z przebudową drzewostanu;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
   b) dopuszcza się budowę chodników, placów zabaw, lokalizację obiektów małej architektury i towarzyszącej tym urządzeniom infrastruktury technicznej;
6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zakaz grodzenia terenu – nie dotyczy ogrodzeń stanowiących elementy urządzenia terenu, wydzielania placów, skwerów,
   b) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,2 m, ogrodzenie ażurowe, bądź w formie żywopłotu;
8) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału nieruchomości poza wydzieleniem w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
9) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi 03.KD.L;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) możliwość prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby urządzenia terenu,
   b) wg ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie wprowadza się nowej formy użytkowania terenu, dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych i pielęgnacyjnych w zakresie zieleni;
12) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

§ **11.** Na terenach o łącznej powierzchni 0,2062 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.1 Wz** o powierzchni 0,0825 ha**, 6.2 Wz** o powierzchni 0,0924 ha i **6.3 Wz** o powierzchni 0,0313 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: istniejące ujęcia wody podziemnej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu,
   b) zakaz rolniczego i ogrodniczego wykorzystania terenu,
   c) zakaz wprowadzania i grzebania zwierząt,
   d) zakaz magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia i mogących zagrozić jakości wody;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) do utrzymania według stanu istniejącego,
   b) powierzchnia terenu poza elementami urządzeń technicznych i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej;
6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zabezpieczenie terenu w celu ograniczenia dostępu osób nieuprawnionych,
   b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
8) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
9) zasady obsługi komunikacyjnej: od drogi 03.KD.L;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: utrzymanie drożności kanału;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy nie związanej z funkcją terenu;
12) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

§ **12.** Na terenie, o powierzchni 4,1227 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **01.KD.GP,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują elementy wymagające ustalenia ochrony;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 34,6 m do 45,3 m,
   b) przekrój drogi: droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych;
6) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
7) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) zakaz - z zastrzeżeniem pkt b - bezpośredniej obsługi przyległych terenów,
   b) dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu uchwalenia planu legalnych połączeń obsługujących przyległe tereny usytuowane po północno zachodniej stronie drogi. Legalne połączenia z terenami 6.1 Wz, 6.2 Wz i 6.3 Wz ogą być utrzymane do czasu zrealizowania drogi 03.KD.L,
   c) usytuowanie połączenia z drogą o symbolu 03.KD.L dopuszcza się wyłącznie w miejscu istniejącego skrzyżowania,
   d) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią drogi;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz zagospodarowania tymczasowego - ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak np. kioskowiaty, wiaty przystankowe itp.;
11) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość

wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

§ **13.** Na terenie, o powierzchni 1,0966 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **02.KD.Z,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica klasy zbiorczej;
1
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują elementy wymagające ustalenia ochrony;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25 m do 34 m,
   b) ustala się przekrój: jedna jezdnia z min. dwoma pasami ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa,
   c) minimalna szerokość ścieżki rowerowej – 2 m;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
   b) wzdłuż ulicy wprowadza się przynajmniej jednostronny szpaler drzew;
7) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
8) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dopuszcza się wykonanie nie więcej niż po dwa połączenia z przyległymi terenami,
   b) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią drogi;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy,
   b) projektowane sieci - w pełnym zakresie uzbrojenia - wg zasad określonych w rozdziale 3;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego - ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak np. kioskowiaty, wiaty przystankowe itp.;
13) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 5 % wzrostu wartości.

§ **14.** Na terenach, o łącznej powierzchni 2,2053 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **03.KD.L,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występują elementy wymagające ustalenia ochrony;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 48 m,
   b) ustala się przekrój: jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, min. jednostronny chodnik po wschodniej stronie ulicy;
5) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: wzdłuż ulicy, po jej wschodniej stronie, wprowadza się szpaler drzew;
6) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
7) zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy,
   b) projektowane sieci - w pełnym zakresie uzbrojenia - wg zasad określonych w rozdziale 3;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego - ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak np. kioskowiaty, wiaty przystankowe itp.;
11) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

§ **15.** Na terenie o powierzchni 0,9977 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **04 Wk,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: kanał melioracyjno – deszczowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia terenu poza elementami urządzeń technicznych i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej;
4) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zabezpieczenie terenu w celu ograniczenia dostępu osób nieuprawnionych,
   b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) zasady scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
7) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi 03.KD.L i pas techniczny usytuowany wzdłuż kanału;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: utrzymanie drożności kanału;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy nie związanej z funkcją terenu;
10) wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przy zbyciu nieruchomości, jeżeli jej wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości.

Dział III
Przepisy końcowe

§ **16.** 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej ustalono odrębnie dla każdego z terenów funkcjonalnych w przepisach szczegółowych.

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu określony dla poszczególnych terenów odrębnie w przepisach szczegółowych.

3. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego o powierzchni łącznej 31,6688 ha w tym:
1) R III a – 17,1558 ha;
2) R III b – 12,5296 ha;
3) R IV a – 1,9834 ha.

4. Grunty rolne klasy III o powierzchni 29,6854 ha i grunty rolne klasy IV o powierzchni 1,9834 ha posiadają zgodę na cele nierolnicze, w ramach zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 07.1991r. oraz Wojewody Szczecińskiego Nr GNG.n-5,6014-1-48/91 z dnia 24 lipca 1991 r.

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

§ **18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady Gminy