UCHWAŁA Nr XX/244/2012
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 17 września 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stobno w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/386/10 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Stobno, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXXIII/434/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stobno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 19.04 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację funkcji produkcyjnych,

usługowych, zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym, zieleni izolacyjnej, usług sportu i towarzyszącą infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

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

1) **U** – tereny usług komercyjnych służących zaspakajaniu potrzeb ludności z wyłączeniem:
   a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
   b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
   c) obiektów emitujących odory,
   d) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal mieszkalny stróża lub technologa, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym,
2) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów z wyłączeniem jak w punkcie 1),
3) **P, U** – tereny zabudowy produkcyjnej obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji składów, baz i magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem jak w punkcie 1),
4) **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
5) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
6) **ZP,W** – tereny zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,
7) tereny tras komunikacyjnych:
   a) **KD.Z** – droga zbiorcza,
   b) **KD.D** – droga dojazdowa,
   c) **KDW** – droga wewnętrzna.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
3) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
6) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

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

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

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,

3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,
5) **studnia awaryjna** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.
3) budynki zabudowy usługowej i produkcyjnej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami należy stosować skuteczne zabezpieczenia.

2. Ustala się strefę WII ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:
1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DG Kdh/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r.

2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę uciążliwości zachodniego obejścia kolejowego miasta Szczecina, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujętej w planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego zatwierdzonym uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010r. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy.

3. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy zinwentaryzować zasoby zdejmowanej warstwy próchniczej gleby oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

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

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

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

1) konieczność zachowania istniejących rurociągów drenarskich i rowów melioracyjnych, przebiegających przez tereny oznaczone w planie symbolem **1.P,U** i **2.P** oraz **9.KD.Z**,
2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rurociągów drenarskich i rowów melioracyjnych.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga zbiorcza nr 0620 Z, o symbolu w planie **9.KD.Z**.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami

i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

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

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

6. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne dojazdy, także w formie sięgaczy, na następujących warunkach:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów, w tym sięgaczy, o długości:
   a) do 50,0 m wynosi 6,0 m,
   b) od 51,0 m do 150,0 m wynosi 8,0 m,
2) sięgacze nie mogą być dłuższe niż 150,0 m i muszą być zakończone placem manewrowym.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające wyznaczonych w planie dróg, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu:

1) dojścia i dojazdy wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego wodociągu wiejskiego, zasilanego z ujęcia wody w Stobnie; system wodociągowy należy realizować:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nowym systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do istniejącej grupowej kanalizacji sanitarnej w Stobnie i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

4. Odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów i dalej do rowu melioracyjnego, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się, do czasu realizacji:

1) kanalizacji sanitarnej w drogach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,.
2) kanalizacji deszczowej w drogach, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników retencyjnych umożliwiających gromadzenie wód opadowych,
3) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zasilanych z istniejącego gazociągu w Stobnie.

6. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska i w dostosowaniu do warunków geologicznych.

7. Dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

8. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20m, kanalizacja deszczowa 0,30m.

9. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4kV.

10. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;

11. Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

12. Nowe i przebudowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.P,U**, o powierzchni **7.6767 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) kształt budynku – horyzontalny,
   b) rzut nowych budynków prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m.
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0.5000 ha,

szerokość frontu działki, minimalna: 50,0 m,

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami:

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej o symbolu w planie **8.KD.D**,
2) parkingi; wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe /100 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w terenach: **1.P,U**, **8.KD.D**, **9.KD.Z**.
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej i sieci drenarskiej,
5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: cześć terenu położona jest w strefie WII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.
4) obowiązuje nasadzenie w pasie o szerokości od 5,0 m do 10,0 m, według rysunku planu, wysokiej zieleni izolacyjnej.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: modernizacja istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej funkcji usługowej i produkcyjnej, uporządkowanie istniejącego zainwestowania,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

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

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

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.P**, o powierzchni **2.1103 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) kształt budynku – horyzontalny,
   b) rzut nowych budynków prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m.
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem 9.KD.Z, ograniczonej do wskazanych na rysunku planu wjazdów,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100 m2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe /100 m2 powierzchni użytkowej,
   c) mieszkania funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **9.KD.Z**.
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego o średnicy 500 mm,
5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
4) obowiązuje nasadzenie w pasie o szerokości 5,0 m przyległego do drogi, o symbolu **11.KD.Z** wysokiej zieleni izolacyjnej.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: realizacja zabudowy o funkcji produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej w zainwestowany obszar miejscowości.

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

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

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.US**, o powierzchni **1.0436 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **tereny usług sportu i rekreacji**.
1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej wyłącznie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
   b) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury oraz w urządzenia służące uprawianiu sportu, nie powodujące uciążliwości akustycznych dla otoczenia.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych

cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
a) kształt budynku – horyzontalny,
b) rzut nowych budynków prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m,
d) elewacje wykończone materiałami w jasnych barwach.

6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i wszelkich z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa, od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów. Dla potrzeb terenu usług sportu potrzeby parkingowe realizować należy na terenie oznaczonym symbolem **5.KS**,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW** oraz parkingu oznaczonym symbolem **5.KS**.

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

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

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

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) dopuszcza się realizację sportowych obiektów tymczasowych o konstrukcji namiotowej i pneumatycznej.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: realizacja nowych urządzeń usług sportowych,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie o nowe usługi sportowe zainwestowania miejscowości.

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

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

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.ZP,W**, o powierzchni **0.3674 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny urządzonej zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,**
2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się wykonanie małej architektury związanej *z* urządzeniem terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) bezwzględny zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 80%,
3) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i wszelkich z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów. Dla potrzeb terenu zieleni parkowej potrzeby parkingowe realizować należy na terenie oznaczonym symbolem **5.KS**,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **11.KDW**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: urządzenie terenu zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie zainwestowania miejscowości w tereny zieleni parkowej.

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

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntów celem ustalenia możliwości realizacji i urządzenia zbiornika wodnego.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.KS**, o powierzchni **0.1516 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni parkingu.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

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

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

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

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

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: realizacja parkingu na potrzeby sąsiadujących terenów usług sportu,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego parkingu w tereny zainwestowania miejscowości.

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

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

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6. U**, o powierzchni **5.0908 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **tereny zabudowy usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) kształt budynku – horyzontalny,
   b) rzut nowych budynków prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0 m.
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **10.KDW** do drogi zbiorczej o symbolu **9.KD.Z**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe /10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) mieszkania funkcyjne –1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach, oznaczonych w planie symbolami **10.KDW** i **9.KD.Z**,
4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV

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

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

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy o funkcji usługowej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

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

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

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.P,U**, o powierzchni **0.3746 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy produkcyjnej i usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o niżej wymienionych cechach zabudowy, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) kształt budynku – horyzontalny,
   b) rzut nowych budynków prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20,0m,
6) kształt dachu stromy i symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 50,0m,
3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 70° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **9.KD.Z**, ograniczonej do wskazanych na rysunku planu wjazdów,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe/ 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100m2 powierzchni użytkowej,
   c) mieszkanie funkcyjne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **9.KD.Z**,
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej i sieci drenarskiej,
5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

4) obowiązuje nasadzenie w pasie o szerokości od 5,0m d o10,0m, według rysunku planu, wysokiej zieleni izolacyjnej.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: terenu wymagający przekształceń:

1) planowane działania: wprowadzenie nowej funkcji usługowej i produkcyjnej, uporządkowanie istniejącego zainwestowania,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej bądź usługowej w zainwestowany obszar miejscowości.

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

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

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI i SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0.2356 ha,** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **8.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnieni,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez istniejącą drogę zbiorczą, o symbolu w planie **9.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **8.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 134 dr,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 12/2.

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

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:
1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: rozbudowa istniejącej drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

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

§ 17. 1. Na terenie o powierzchni **1.5490 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **9.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej, kategorii powiatowej, o numerze 0620 Z**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV, 15kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,

e) projektowana kanalizacja sanitarna,
f) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
g) istniejący kolektor deszczowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową o numerze 0623 Z.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **9.KD.Z**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/2,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 131,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/1,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 7.

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

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

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

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

§ 18. 1. Na terenie o powierzchni **0.2321 ha,** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **10.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV, 15kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna.

4. Powiązania z układem zewnętrznym, poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **9.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **10.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 7,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 9.

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

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

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników,
3) realizacja drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego.

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

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

§ 19. 1. Na terenie o powierzchni **0.0988 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **11.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie, chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez istniejącą drogę, o numerze ewidencyjnym 132 dr położoną poza obszarem planu i drogę wewnętrzną, o symbolu w planie **12.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszary włączone do terenu **11.KDW**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 11/4,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 132,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 11/3.

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

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:
1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: rozbudowa istniejącej drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

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

§ 20. 1. Na terenie o powierzchni **0.1095 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **12.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną, o symbolu w planie **11.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

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

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

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa nawierzchni drogi w granicach istniejących wydzieleń,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa,
   b) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna,
   d) projektowana kanalizacja deszczowa,
   e) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa.

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej R III, R IV, R V i Ps V o łącznej powierzchni: 6.4837 ha, w tym za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 09 lutego 2012r. Nr GZ.tr.057-602-17/12 grunty III klasy bonitacyjnej o powierzchni: 2.4242 ha.

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

§ 25. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady