

UCHWAŁA NR XXIII/270/09  
RADY GMINY KOŁBASKOWO  
z dnia 30 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części miejscowości Kołbaskowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), uchwała się co następuje:

Rozdział 1  
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą nr IX/92/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo" zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Kołbaskowo o powierzchni 58,7893 ha, a granice planu miejscowego określone na rysunku planu w skali 1:1000 wyznaczają kolejno: południowa granica autostrady A6 (działki nr 84); południowo-wschodnia granica pasa drogowego istniejącego węzła komunikacyjnego; północno-wschodnia granica działki nr 78/1; wschodnie granice działek nr 80/11, 80/16, 80/13, 80/8, 80/7, 247/1, 247/2; południowa granica działki nr 247/2; wschodnie ogrodzenie działki nr 111/3; wschodnia granica pasa drogowego (działki nr 181); północna granica pasa technicznego wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego (działki nr 193); zachodnie granice działek nr 184/4, 184/3, 184/2, 179/2, 176/2, południowe wydzielenie na działce 176/1; południowa granica pasa infrastruktury technicznej przebiegającego przez działki nr 176/1, 170/4, 170/2; fragment południowo-zachodniej granicy działki nr 173; południowo-wschodnia granica pasa infrastruktury technicznej przebiegającego przez działki nr 168/2, 193, 167; północno-wschodnie wydzielenie na działkach nr 191/1, 191/2; fragment wschodniej granicy działki 191/2; południowo-zachodnie granice działek nr 191/3, 191/13; fragmenty południowo-wschodnich działek nr 191/6, 195; południowo-zachodnie granice działek nr 241, 238, 234, 199/23, 199/22, 199/21, 199/25, 199/15; południowo-zachodnie wydzielenie z działki nr 147 (drogi krajowej nr 13); południowo-wschodnie granice działek nr 142 (fragment), 141/1; południowo-zachodnia i północno-zachodnia granica działki nr 141/2; zachodnia granica działki nr 136; północno-zachodnia granica działki nr 134 (fragment); północno-zachodnia granice działki nr 128/8; zachodnia granica działki nr 128/12; północno-zachodnie granice działek nr 128/12; 128/9 (fragment); południowo-zachodnie wydzielenie z działki nr 133; południowo-zachodnia granica działki nr 37/3; północno-zachodnie działek nr 37/3, 243, 244, 220/2.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1 i 2,
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo",
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy usług administracyjnych, socjalnych, handlowych, gastronomicznych, rzemieślniczych, produkcyjnych, składowych, obsługi komunikacji (bazy transportowe i stacje paliw), zieleni parkowej i cmentarnej, rolne oraz na cele komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

1) 1.MN, 2.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	§ 7
2) 3.MN, 4.MN, 5.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	§ 8
3) 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	§ 9
4) 10.MN, 11.MN, 12.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	§ 10
5) 13.MN, 14.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	§ 11
6) 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej .....	§ 12
7) 6.MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej .....	§ 13
8) 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej .....	§ 14
9) 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U – tereny zabudowy usługowej .....	§ 15
10) 7.U, 8.U, 9.U – tereny zabudowy usługowej .....	§ 16
11) 10.U, 11.U – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego i cmentarnej .....	§ 17
12) 12.U – teren zabudowy usługowej oświatowej .....	§ 18
13) 1.U/KS, 2.U/KS, 3.U/KS, 4.U/KS – tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji .....	§ 19
14) 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R – tereny rolne .....	§ 20
15) 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM – tereny zabudowy zagrodowej .....	§ 21
16) 1.ZL – teren lasu (do zalesienia) .....	§ 22
17) 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP – tereny zieleni parkowej .....	§ 23
18) 1.ZC – teren cmentarza .....	§ 24
19) 1.WS, 2.WS, 3.WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych .....	§ 25
20) 1.E, 2.E, 3.E, 4.E, 5.E, 6.E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki .....	§ 26

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
9.	STAWKA PROCENTOWA SEŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 14. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	1.MW/U o powierzchni 0,8431 ha
		2)	2.MW/U o powierzchni 1,5022 ha
		3)	3.MW/U o powierzchni 0,2972 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji usługowej (z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany) - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30 % powierzchni użytkowej funkcji mieszkalnej.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji lokali usługowych powyżej kondygnacji parteru. Zakaz nie dotyczy usług biurowych i rzemiosła nieuciążliwego.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech i nie może być mniejsza niż trzy.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 16 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 11 m.
		5)	W nowych budynkach mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 stopni do 50 stopni. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W nowych budynkach gospodarczych lub garażach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 stopni do 50 stopni.
		7)	W istniejących budynkach, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 25 %.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.
		11)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m,</li> <li>b) powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 9 i 10 oraz w ust. 7 pkt 2,</li> <li>c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni,</li> <li>d) bezpośredniej dostępności do dróg oznaczonych symbolami 3.KDZ, 3.KDW (dojazdu i dojścia).</li> </ul>
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTEKÓW	1)	Na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U, ustanawia się strefę E oznaczoną na rysunku planu (strefę ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego), obowiązuje zapewnienie widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków. Zapewnienie widoku polega na: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wyłączeniu fragmentu terenu objętego strefą spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytek,</li> <li>b) lokalizacji w strefie nośników reklamowych i innych elementów zagospodarowania terenu wyłącznie w oparciu o studium ekspozycji.</li> </ul>
		2)	W strefie E obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		3)	Na fragmentach terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U, 2.MW/U ustanawia się strefy "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		4)	W strefach „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
7.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg oznaczonych symbolami 3.KDZ, 3.KDW.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby - 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
8.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.
		4)	Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy lub inne indywidualne źródła - z wyłączeniem paliw stałych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci.
9.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
10.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na: a) 0 % wzrostu wartości nieruchomości – dla nieruchomości należących do gminy Kołbaskowo, b) 30 % wzrostu wartości nieruchomości – dla pozostałych nieruchomości.

#### § 15. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	1.U o powierzchni 1,2455 ha
		2)	2.U o powierzchni 1,0432 ha
		3)	3.U o powierzchni 0,6696 ha
		4)	4.U o powierzchni 0,7313 ha
		5)	5.U o powierzchni 0,6659 ha
		6)	6.U o powierzchni 1,9061 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW	1)	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową jako przedsięwzięcia podstawowe – z dopuszczeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany.
		2)	Dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej wyłącznie na potrzeby własne inwestora (w tym odrębnych budynków mieszkalnych) - pod warunkiem, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni funkcji podstawowej, a także raport oddziaływania na środowisko nie wykluczy możliwości wspólnej lokalizacji funkcji mieszkalnej ze względu na rodzaj przedsięwzięcia podstawowego oraz na terenach oznaczonych symbolami 5.U, 6.U, również ze względu na zakres negatywnego oddziaływania autostrady A6.
		3)	Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej na parterze budynków usługowych.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu oraz strefy z zakazem zabudowy obowiązujące do czasu przebudowy lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać: a) trzech w budynkach usługowych lub usługowo-mieszkalnych, b) dwóch w budynkach mieszkalnych.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać: a) 12 m w budynkach usługowych lub usługowo-mieszkalnych, b) 10 m w budynkach mieszkalnych.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać: a) 7 m w budynkach usługowych lub usługowo-mieszkalnych, b) 5 m w budynkach mieszkalnych.
		5)	W nowych budynkach usługowych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, a przy dachach o spadku połaci do 25 stopni, obowiązuje zastosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci.
		6)	W nowych budynkach usługowo-mieszkalnych lub mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, maksymalnym występie okapów - do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów - do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W istniejących budynkach oznaczonych w planie jako obiekty do zachowania, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości budynku, wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu.
		8)	W istniejących budynkach, nie oznaczonych w planie w sposób szczególny, w przypadku ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6.
		9)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym.
		10)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 30 %.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej.
		12)	Obowiązuje nasadzenie zieleni urządzonej w pasie terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do dróg.
		13)	Na terenie oznaczonym symbolem 5.U ustala się nieprzekraczalną linię zadrzewienia w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu).
		14)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 1500 m <sup>2</sup> oraz zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 10 i 11 oraz w ust. 7 pkt 2, c) kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - od 75 do 90 stopni, d) bezpośredniej dostępności do dróg oznaczonych symbolami 1.KDGP/1.KDZ, 3.KDZ, 2.KDW, 3.KDW, 8.KDW, 18.KDW (dojazdu i dojścia) – z zastrzeżeniem zakazu, o którym mowa w ust. 7 pkt 1.
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTEKÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem 3.U, ustanawia się strefę B oznaczoną na rysunku planu (strefę ochrony układu przestrzennego z dominacją fragmentów wartościowych), w której obowiązuje dostosowanie nowych budynków do historycznej kompozycji przestrzennej, w tym usytuowanie budynku mieszkalnego na obowiązującej linii zabudowy.
		2)	Na terenie oznaczonym symbolem 3.U, ustanawia się strefę E oznaczoną na rysunku planu (strefę ochrony ekspozycji historycznego układu przestrzennego), ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków z zachowaniem następujących warunków: a) wyłączenia fragmentów terenów spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytek, b) zakazu lokalizacji w strefie nośników reklamowych i innych elementów zagospodarowania terenu bez opracowania studium ekspozycji.
		3)	Obowiązuje współdziałanie we wszelkich działaniach inwestycyjnych i konserwatorskich z właściwym urzędem ochrony zabytków - na podstawie dokumentacji projektowej.
		4)	Na terenie oznaczonym symbolem 4.U ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		5)	W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

#### § 25. TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	1.WS o powierzchni 3,1223 ha
		2)	2.WS o powierzchni 0,0428 ha
		3)	3.WS o powierzchni 1,5774 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Istniejące tereny wód śródlądowych – do dalszego użytkowania.
3.	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW		Obowiązuje zakaz zabudowy rowu melioracyjnego obsługującego istniejący system wodny oraz zakaz lokalizacji: a) nośników reklamowych, b) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych symbolami 3.KDZ, 1.KDL, 1.KDW lub poprzez tereny sąsiednie w oparciu o zasadę służebności.
6.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

#### § 26. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENÓW	1)	1.E o powierzchni 0,0040 ha
		2)	2.E o powierzchni 0,0036 ha
		3)	3.E o powierzchni 0,0095 ha
		4)	4.E o powierzchni 0,0028 ha
		5)	5.E o powierzchni 0,0025ha
		6)	6.E o powierzchni 0,0053 ha
2.	PRZEZNACZENIE TERENÓW		Istniejące tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe) - do zachowania.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	1)	Gabaryty i forma urządzeń – według stanu istniejącego lub według standardów stosowanych przez dysponenta infrastruktury technicznej elektroenergetyki.
		2)	W przypadku realizacji indywidualnej zabudowy kubaturowej – obowiązuje wysokość obiektów do 6 m, wysokość elewacji frontowych do 3 m oraz dachy symetryczne o nachyleniu połaci co najmniej 25 stopni.
		3)	Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 %.
		4)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 %.
		5)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Tereny wymagają wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające. Po wydzieleniu i scaleniach stosownie do potrzeb, obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
5.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO i ZABYTKÓW	1)	Na terenie oznaczonym symbolem 4.E ustanawia się strefę "W III" (ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) – według rysunku planu.
		2)	W strefie „W III” obowiązuje : a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych, b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ		Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami 1.KDW, 5.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 11.KDW lub poprzez tereny sąsiednie w oparciu o zasadę służebności.