

KOZIELICE



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY OBSZAR
OBREBU TETYŃ, GMINA KOZIELICE – ETAP I**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
ZACHODNIOPOMORSKIEGO**

Z DNIA

POZYCJA

**Sporządził:
Wójt Gminy Kozielice**

UCHWAŁA NR / / 2024

**RADY GMINY KOZIELICE
z dnia 2024 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z Uchwałą nr XXI/143/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice, przyjętego Uchwałą Nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001 r., zmienionego Uchwałami: Nr XV/125/2004 z dnia 23 września 2004 r., Nr XXIII/186/2005 z dnia 07 lipca 2005 r., Nr IX/52/2007 z dnia 23 października 2007 r., Nr XXVIII/195/2010 z dnia 18 marca 2010 r., Nr XXVIII/196/2010 z dnia 18 marca 2010 r. oraz Nr XXIII/242/13 z dnia 21 listopada 2013 r., **Rada Gminy Kozielice uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym, o którym mowa w ust. 1, określone zostały:

- 1) na załączniku graficznym do Uchwały nr XXI/143/17 Rady Gminy Kozielice z dnia 27 marca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmując określone zostały na ego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice, o powierzchni 1,02 ha;
- 2) na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Integralną część planu miejscowego stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozielice;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozielice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kozielice o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
-

§3. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°;
 - 2) **dojeździe wewnętrznym** – należy przez to rozumieć dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym od drogi publicznej;
 - 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029);
 - 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739);
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, stacji transformatorowych budynków ochrony oraz elementów wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m: okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, wystroju elewacji oraz wejść do budynków oraz ocieplenia wraz z tynkiem;
-

- 6) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu miejscowego;
- 7) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I, będący przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Kozielice, zgodnie z § 1 ust. 1 i ust. 2 niniejszej uchwały;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy aktów prawa miejscowego i ostateczne decyzje administracyjne;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków i budowli położonych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
- 10) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do jego przeznaczenia terenu oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu miejscowego:
 - a) dojazdy wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - b) powierzchnie zieleni towarzyszącej przeznaczeniu terenu - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym zieleń izolacyjna,
 - c) elementy wyposażenia terenu – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, oczka wodne, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 11) **rysunku planu miejscowego** – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu lub niewyznaczone graficznie, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan miejscowy określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu miejscowego;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, oznaczony symbolem literowym i liczbowym, dla którego określono ustalenia szczegółowe, o ile z treści planu miejscowego nie wynika inaczej;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kozielice dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ust. 1 i 2 uchwały, o ile z treści planu miejscowego nie wynika inaczej;
- 15) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego.

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym, tożsame z: granicami strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Miedwie”, granicami obszaru zdegradowanego;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol wyznaczonego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granice strefy "E" ochrony konserwatorskiej;
- 6) stanowisko archeologiczne nr 38-07/36;
- 7) strefa "W-III" ograniczonej ochrony archeologicznej nr 217;
- 8) granice pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza;
- 9) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§6. W granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu miejscowego numerem i symbolem, dla którego plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenu: **1US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury.

2. Dla terenu, wyodrębnionego w planie miejscowym za pomocą linii rozgraniczających, ustala się w Rozdziale 3 niniejszej uchwały przeznaczenie terenu oraz dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, określone poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele przeznaczenia terenu i dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, nie mogą zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

§7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków dopuszcza się wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla obiektów infrastruktury technicznej, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenu dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
-

- c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków usługowych materiałów innych, niż tynk w jasnych kolorach pastelowych lub cegły klinkierowej, kamienia, drewna lub płyty warstwowej w naturalnych odcieniach kolorów ziemi;
 - 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz papy jako pokrycia dachowego;
 - 6) nakaz stosowania materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych.

§8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności;
 - 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu IUS-UK;
 - 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza dopuszczalne normy;
 - 5) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
 - 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 9) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na terenie IUS-UK obowiązuje stosowanie standardów akustycznych jak dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na czasowy pobyt dzieci i młodzieży;
 - 10) obowiązek uwzględnienia i zachowania cieków, systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenie, na którym występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
 - 11) wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji
-

inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich, w tym poprzez: zmianę kierunku i natężenia odpływu wody opadowej i roztopowej, zmianę kierunku odpływu wody ze źródeł, czy odprowadzanie wody oraz ścieków na grunty sąsiednie;

- 12) obowiązek zapewnienia dostępu do istniejących cieków melioracji i urządzeń wodnych w celu zapewnienia ich konserwacji i bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 13) możliwość retencjonowania wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni;
- 14) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień, skupisk drzew i krzewów, nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym projektowanym zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 15) obowiązek ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 16) w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi;
- 18) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej;
- 19) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami.

§9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się granice strefy "E" ochrony konserwatorskiej, wskazane na rysunku planu miejscowego, w których przedmiotem ochrony jest ekspozycja zabytkowego kościoła, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem miejscowym – kościół mur. p.w. Matki Boskiej Królowej Polski z XIII w. - wpisany do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr A-1647 - decyzja z 01.08. 1956 r.;
 - 2) w granicach strefy "E" ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 1, ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie,
 - b) historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny,
 - c) skala zabudowy,
 - d) zieleń komponowana;
 - 3) ustala się granice stanowiska archeologicznego nr 38-07/36, wskazane na rysunku planu miejscowego, którego numer przedstawiony jest na rysunku planu miejscowego;
 - 4) ustala się granice strefy "W-III" ograniczonej ochrony archeologicznej nr 217, wskazane na rysunku planu miejscowego, której numer przedstawiony jest na rysunku planu miejscowego;
 - 5) w granicach stanowiska archeologicznego i strefy, o których mowa w pkt 3 i 4, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) na całym obszarze objętym planem miejscowym, w przypadku odkrycia przy prowadzeniu prac ziemnych jakichkolwiek znalezisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
-

§10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan miejscowy nie wyznacza granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale $60^\circ \div 90^\circ$, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dojazdów wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu miejscowego;
- 4) w przypadku podziału mającego na celu regulację granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenie działki budowlanej należy zachować parametry działki dzielonej, tak aby po dokonaniu podziału umożliwić na niej lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym.

§11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wskazuje się granice pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 150 m od linii rozgraniczającej terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach pasa izolującego teren cmentarny, o których mowa w pkt 1, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu miejscowego;
- 3) cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody "Miedwie".

§12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV – w pasie terenu o szerokości 7 m, po 3,5 m od osi linii na każdą stronę, występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem miejscowym przeznaczeń, zapewniające ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz warunki dostępu eksploatacyjnego, zgodnie z zapisami w pkt 3 i 4;
 - 2) należy uwzględnić inne, niewskazane na rysunku planu miejscowego: strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane od sieci infrastruktury technicznej oraz występujące w ich obrębie ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z zapisami w pkt 3, przy czym dokładne szerokości poszczególnych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych;
 - 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci, nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
-

- 4) w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii napowietrznej niskiego napięcia nN 0,4 kV, plan miejscowy dopuszcza możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym;
- 5) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) zapewnia się swobodny dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 9) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - a) linii elektroenergetycznych SN i nN wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - b) stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym;
- 10) planowana kubaturowa stacja elektroenergetyczna, w tym stacja transformatorowa SN/nN, będzie realizowana jako obiekt naziemny, wolnostojący – nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 11) dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

§13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzeń publiczną stanowi teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczony symbolem **1US-UK**;
- 2) na terenie, o których mowa w pkt 1:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia, zieleni, placów zabaw oraz wyposażenia dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców, elementów systemu zagospodarowania wód opadowych, pojemników na odpady, parkingów oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom o ograniczonych możliwościach poruszania się.

§14. Inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem miejscowym stanowi - teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczony symbolem **1US-UK.**

§15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) plan miejscowy dopuszcza obsługę działek budowlanych z dojazdów wewnętrznych, niewydzielonych w planie miejscowym, z obowiązkiem ustalenia minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających tych dojazdów nie mniejszej niż 5 m, przy czym przy dokonywaniu podziału wtórnego w celu wyznaczenia dojazdów wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, frontu działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach niniejszego planu miejscowego w zakresie podziału nieruchomości;
 - 2) na wyznaczonym w planie miejscowym terenie 1US-UK, ustala się możliwość lokalizowania: dojeżdż, dojazdów wewnętrznych, miejsc postojowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
 - 3) plan miejscowy ustala powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez system dróg publicznych i wewnętrznych, zlokalizowanych od strony południowej i północnej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
 - 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - b) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej:
 - dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy,
 - dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla terenowych urządzeń sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
 - c) wszystkie miejsca postojowe, o których mowa w lit. b oraz place manewrowe, przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować na terenie i na działce budowlanej, na których ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji parkingów samodzielnych wielopoziomowych,
 - e) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów, towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - dla obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla krytych urządzeń sportowych – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla terenowych urządzeń sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
 - f) miejsca postojowe, o których mowa w lit e, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
-

- g) dopuszcza się realizowanie miejsc postojowych w formie:
- wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

§16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie działek budowlanych w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system sieci uzbrojenia technicznego;
 - 2) na wyznaczonym w planie miejscowym terenie 1US-UK ustala się możliwość lokalizowania: systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, źródła energii elektrycznej i ciepła, pozyskiwane z odnawialnych źródeł energii, w tym mikroinstalacje oraz małe instalacje o łącznej mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, a także kontenerowe stacje telekomunikacyjne, oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy;
 - 3) plan miejscowy dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 4) plan miejscowy ustala powiązanie z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze oraz przeciwpożarowe wyłącznie z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej po jej wybudowaniu, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych do wód powierzchniowych – cieków, rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
 - możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód
-

opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,

- możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
 - c) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na tereny i ulice poza granicami działki budowlanej,
 - d) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 8) w zakresie elektroenergetyki ustala się:
- a) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej niskiego napięcia nN 0,4 kV, średniego napięcia SN 15 kV, przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych,
 - b) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne,
 - c) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN – 15/0,4 kV, przy zapewnieniu ich bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - e) w granicach wskazanej na rysunku planu miejscowego strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4 kV, obowiązują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem miejscowym przeznaczeń terenu, zgodnie z zapisami zawartymi w §12;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z sieci ciepłowniczej, po jej wybudowaniu, lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oraz zakazuje się stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg, usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 11) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan miejscowy ustala obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo-odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych;
-

12) w zakresie gospodarki odpadami plan miejscowy ustala obowiązek ich segregacji i usuwania w ramach komunalnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych.

§17. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa - w zakresie zasad przygotowania i przeciwdziałania zagrożeniom zewnętrznym oraz wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym – obowiązuje wymóg dostosowania się do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK** na 0,1%.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§19. 1. Dla terenu usługi sportu i rekreacji lub usług kultury, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) usługi sportu i rekreacji wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) usługi kultury wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się: budynki gospodarcze i parkingi realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ograniczenia i wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, określone w §9 uchwały;
 - 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od istniejącego poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż:
 - a) 9 m – dla zabudowy usługowej,
 - b) 6 m – dla budynku garażu lub budynku gospodarczego;
 - 3) wymiar pionowy budowli nieprzykrytej dachem, liczony od poziomu terenu przy budowli do jego najwyższego elementu konstrukcyjnego nie może być większy niż 10,0 m;
 - 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 50° oraz dachy płaskie;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
-

- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej musi stanowić co najmniej 30%;
- 9) obowiązuje zieleń wysoka na 10% powierzchni terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad obsługi oraz sposobów powiązań z systemami komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozielice.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kozielice

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../ 2024

Rady Gminy Kozielice

z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOZIELICE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 i 2739) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gminy uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2024 r. do 2024 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2024 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Mając na względzie, że w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Gminy Kozielice nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../ 2024

Rady Gminy Kozielice

z dnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOZIELICE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463 i 1688) Rada Gminy Kozielice rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I, przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego, należącego do zadań własnych gminy – wyznaczono teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczony symbolem **1US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury. Inwestycja będzie realizowana ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania.
2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar obrębu Tetyń, gmina Kozielice – Etap I, nie wyznaczono terenów inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i realizowanych ze środków budżetowych gminy.