



Gmina Kozielice

telefony: 091/563 03 77, 091/563 03 71, 091/561 11 31, faks 091/563 03 65
e-mail sekretariat@kozielice.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie geodezyjnym Siemczyn, gmina Kozielice

Uchwała Nr IX / 54 / 2007 Rady Gminy Kozielice z dnia 23 października 2007 r.
(Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 120 poz. 2227 z dnia 12 grudnia
2007 r.)

KOZIELICE październik 2007

**Uchwała nr IX / 54 / 07
Rady Gminy Kozielice
z dnia 23 października 2007 r.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Siemczyn , gmina Kozielice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz.558; Nr 113.poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214 poz.1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492, z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635) Rady Gminy Kozielice ustala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/116/04 Rady Gminy Kozielice z dnia 24 czerwca 2004 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice uchwalonego uchwałą nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą nr XV/125/04 Rady Gminy Kozielice z dnia 23 września 2004 r. oraz uchwałą nr XXIII/186/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 7 lipca 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Siemczyn, gmina Kozielice, zwany dalej planem.

2. Uchwała obowiązuje na obszarze, o powierzchni 16,90 ha w obrębie geodezyjnym Siemczyn, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (mapa w skali 1: 1000).

3. Załączniki stanowiące integralną część uchwały:

- 1) załącznik nr 1, będący graficzną częścią planu sporządzoną na mapie w skali 1: 1000 – zwany dalej rysunkiem planu,
- 2) załącznik nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniową, przemysłową, usługową oraz funkcja rolnicza.

§ 2.1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu :

- 1) obszar planu podzielono na 16 jednostek elementarnych rozdzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla obszaru całego planu w rozdziale 2 wprowadzono ustalenia ogólne dotyczące wszystkich jednostek elementarnych, o ile nie wskazano inaczej;
- 3) dla poszczególnych jednostek elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3;

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji rysunku planu – załącznika graficznego: każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym (symbol terenu); liczba oznacza kolejny numer terenu lub drogi, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone na rysunkach planu następującymi symbolami:

MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

ZD – teren ogrodów działkowych

P/U – teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług

US - teren boisk i urządzeń sportowych

IT – teren infrastruktury technicznej

ZP – tereny zieleni urządzonej;

R – tereny rolnicze;

KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej

KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej

KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

KDW – teren drogi wewnętrznej

4. Ustala się następujący układ formalny, zawartych w § 8 ustaleń szczegółowych dla jednostek elementarnych:

- 1) powierzchnia terenu,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) kompozycja i typ zabudowy,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) zasady , warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej,
- 7) ustalenia komunikacyjne,
- 8) ustalenia inżynierskie.

§3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zabudowa w kierunku granicy jednostki elementarnej; dopuszcza się utrzymanie, użytkowanie i remonty istniejących budynków zlokalizowanych poza tą linią, chyba że wyraźnie nakazano ich likwidację,
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której winny być ustawione elewacje frontowe budynków;

- 3) **jednostce elementarnej** – należy przez to rozumieć ciągły przestrzennie teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, jednorodny pod względem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, na którym plan wprowadza jednolite ustalenia,
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) powinna wynosić co najmniej 50 % powierzchni części ogrodzenia między słupami.
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do na najwyższej położonej krawędzi dachu, a w przypadku stosowania dachów płaskich – do najwyższego punktu przekrycia dachu,

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Dla oznaczonej na rysunku planu, części obszaru 7 P/U ustala się strefę ochrony zachowanych elementów dawnego założenia folwarcznego; w strefie tej ustala się:
 - 1) ochronę i rewaloryzację założenia parkowego, znajdującego się pomiędzy budynkiem rządcy i drogą, a w szczególności:
 - a) wprowadzenie nasadzeń i elementów małej architektury według specjalistycznego planu zagospodarowania terenu
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamowych, oraz innych obiektów dysharmonizujących krajobraz; dopuszcza się utrzymanie słupów energetycznych i telefonicznych wraz z liniami napowietrznymi,
 - c) zakaz wycinki starodrzewia.
 - 2) znajdujący się w strefie były budynek rządcy, oznaczony na rysunku planu, obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu miejscowego.
 - a) w budynku obowiązuje zakaz zmiany:
 - geometrii i formy pokrycia dachu, - bryły budynku, wysokości i szerokość elewacji, powierzchni zabudowy i wysokości kalenicy
 - kompozycji elewacji wraz z detalem jej wystroju, kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów otworów okiennych,
 - b) w budynku dopuszcza się:
 - umieszczenie lukarn i okien połaciowych w pionowej osi okien niższych kondygnacji, na długości do 40% szerokości połaci dachowej
 - wymianę pokrycia dachu na nawiązującą fakturą i kolorem do pokrycia historycznego
 - ocieplenie elewacji od zewnątrz z nakazem odtworzenia detalu architektonicznego elewacji i pokrycia ocieplania klinkierem.
2. Oznaczona na rysunku planu część obszaru 7 P/U ustanawia się strefę W.III. ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa W.III. obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. W strefie tej obowiązuje:
 - 1) planowanie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi w porozumieniu z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.
 - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętych realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

§ 5. Powiązanie zewnętrzne układu komunikacyjnego odbywa się

- 1) w kierunku zachodnim poprzez kontynuację, przebiegającej przez obszar planu, drogi powiatowej nr 1554Z do Mielna Pyrzyckiego,
 - 2) w kierunku północnym poprzez kontynuację, przebiegającej przez obszar planu, drogi powiatowej nr 1554Z przez Kozielice do drogi wojewódzkiej nr 122,
 - 3) w kierunku wschodnim drogą gminną oznaczoną symbolem 3 KDL do miejscowości Przydarłów i Trzebórz.
- § 6. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną w poszczególnych branżach wprowadza się następujące ustalenia:
1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej ze stacji wodociągowej zlokalizowanej w Siemczynie przy zachodniej granicy terenu 7 P/U, poza granicą planu
 - 2) ustala się parametry rozbudowywanych i nowoprojektowanych sieci – **Ø 80 ÷ 160 mm** w tym:
 - a) z ujęcia wody do skrzyżowania dróg 01 KDZ i 02 KDL w drodze 1 KDZ rozbudowa do średnicy Ø 160.
 - b) od skrzyżowania dróg 01 KDZ i 02 KDL w kierunku Kozielic, przez tereny: 3MN 04 KDW 1 MW, budowa wodociągu o średnicy Ø 110; inwestycje prowadzić bezpośrednio przy granicy pasa drogi powiatowej;
 - c) od skrzyżowania dróg 01 KDZ i 02 KDL w drodze KDL w kierunku Przydarłowa budowa wodociągu o średnicy Ø 160
 - d) w drodze 03 KDW budowa wodociągu Ø 80- 100.
 - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej,
 - 4) zaopatrzenie w wodę pitną w sytuacjach kryzysowych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, poprzez przepompownię ścieków znajdującą się na terenie oznaczonym symbolem **11 IT** do oczyszczalni w miejscowości Kozielice, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu,
 - 2) parametry nowoprojektowanych sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – **Ø 200 mm**,
 - 3) parametry kanalizacji tłocznej:
 - a) w drodze 01 KDZ - z kierunku Mielna Pyrzyckiego do przepompowni - Ø 75 mm
 - b) istniejąca kanalizacja tłoczna Ø 90 z przepompowni na terenie 11 IT przebiegająca w kierunku wschodnim i dalej w kierunku Kozielic (przez teren 10 P/U i 04 KDD), do przebudowy do średnicy Ø 160;
 - 4) istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami (1MW, 2 ZD, 3-5 MN, 9 ZI; 10 P/U) do przełożenia w pas drogi powiatowej nr 1554Z oznaczonej symbolem KDZ, do czasu realizacji inwestycji dopuszcza się odprowadzanie ścieków na zasadach dotychczasowych
 3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
 - 1) dopuszcza się powierzchniowe odwodnienie dróg i ulic oraz lokalizację odstoju lub studni chłonnej w miejscu gromadzenia się nadmiaru wody,
 - 2) istniejące sieci kanalizacji deszczowej do zachowania i przebudowy, w parametrach od **Ø 200 ÷ 400 mm** prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na własny teren, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
 4. W zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się wstępną segregację odpadów

stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie obszaru opracowania z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- 2) projektowaną na terenie **10 IT** stację transformatorową 15/0,4 kV zasilić linią średniego napięcia – **15 kV**, z linii SN Siemczyn – Mielno Pyrzyckie, znajdującej się poza granicami planu,
- 3) dla istniejącej stacji transformatorowych dopuszcza się przebudowę i dostosowanie do potrzeb nowoprojektowanej zabudowy,
- 4) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania,
- 5) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia – **0,4 kV**,
- 6) budowa oświetlenia ulicznego we wszystkich ciągach komunikacyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia, po doprowadzeniu gazu do miejscowości,
- 2) istniejące i planowane obiekty zasilić projektowaną rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – **Ø 32 ÷ 125 mm**,
- 3) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
- 4) dopuszcza się w przypadkach indywidualnych stosowanie gazu bezprzewodowego,
- 5) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ulic oraz w projektowanych pasach technicznych;

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne,
- 2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w istniejących obiektach paliwami ekologicznymi.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Kozielicach
- 2) dla obiektów istniejących utrzymanie dotychczasowego sposobu obsługi,
- 3) dla obiektów nowoprojektowanych sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej, prowadzonej w liniach rozgraniczenia dróg,
- 4) odcinki istniejących linii napowietrznych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.

§ 7.1. Za obszary przestrzeni publicznej uznaje się tereny:

- 1) Dróg publiczny i wewnętrznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW
- 2) Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP
- 3) Ogrodzenia działek leżących na granicach terenów wymienionych w pkt. 1,2,3

2. Zasady kształtowania obszarów przestrzeni publicznej zawarte są w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 3

§ 8. 1. Na obszarze planu, ustala się wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, i energię elektryczną.

2. Na obszarze planu, na terenach dotychczas nie zainwestowanych w przypadku przystąpienia do prac budowlanych nakazuje się zdjąć warstwę ornopróchniczną i wykorzystać ją do celów rolniczych.
3. Kąt położenia nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 85-95°, chyba że inny kąt wynika z rysunku planu.
4. Teren planu objąć zasięgiem akustycznym systemu alarmowania o zagrożeniach zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.
5. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla jednostek elementarnych wprowadza się następujące ustalenia

1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 MW

1)	Powierzchnia	0,57 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) budynki gospodarcze na zapleczu działek, c) obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 11-16 m od granicy drogi powiatowej zgodnie z rysunkiem planu, oraz 3,5 do 5,0 m od drogi 04 KDW.
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni działki, b) wysokość zabudowy: - dla budynków mieszkalnych do 11,0 m - dla budynków gospodarczych do 6.0 m c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 25°÷ 40° lub płaskie, d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki.
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Parametry działki: - powierzchnia – 1500 do 2500 m ² , - szerokość frontu – od 20 do 35 m.
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, b) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni do 1,5 m ² na działkę.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej b) parkowanie w granicach działek urządzić 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, c) dopuszcza się adaptację budynków gospodarczych na garaże.
8)	Ustalenia inżynieryjne	a) obsługa infrastrukturalna na zasadach obecnych; do czasu planowanego przełożenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, b) przebieg wodociągu przy granicy z drogą powiatową na zasadach służebności, c) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6.

2. Teren ogrodów działkowych - 2 ZD

1)	Powierzchnia	0,43 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren ogrodów działkowych
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Dopuszcza się lokalizację altan i obiektów gospodarczych
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Powierzchnia obiektów budowlanych nie może przekraczać: a) 35 m ² powierzchni b) 5 m wysokości przy dachach stromych lub 4 m przy dachach płaskich.
5)	Zasady i warunki podziału nieruchomości	Zakaz podziału terenu. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenu na ogródki działkowe oraz infrastrukturę komunikacyjną.
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych. b) ogrodzenia ażurowe
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) parkowanie w granicach terenu ogrodów na wydzielonym parkingu usytuowanym przy drodze powiatowej, b) liczba miejsc postojowych 6-10 b) wjazd na teren z drogi powiatowej
8)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) woda z własnego ujęcia – studni kopanej, b) możliwość doprowadzenia wody i energii elektrycznej przyłączami z terenu 10 MW.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– 3 MN

1)	Powierzchnia	0,28 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 12 m od granicy drogi 01 KDZ zgodnie z rysunkiem, c) obowiązująca linia zabudowy 6,0 m od drogi 03 KDW, dotyczy lokalizacji budynków mieszkalnych w przypadku wydzielenia nowych działek, a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej 11 m od granicy działki.
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) powierzchnia zabudowy do 25 % powierzchni działki, b) wysokość zabudowy: - dla budynków mieszkalnych do 9,0 m - dla budynków gospodarczych do 5,0 m, c) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°, w dachu dopuszczalne są zarówno połacie oka dachowe jak i lukarny d) kalenica równoległa do drogi 01 KDZ, e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki.
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) zachować istniejący podział b) dopuszcza się podział na 4 działki, zgonie warunkiem rysunkiem planu, pod warunkiem poszerzenia ich o fragment działki nr 84 ujęty w liniach rozgraniczających teren oraz zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek: - Minimalna powierzchnia – 470 m ² , - Minimalna szerokość frontu – od 22 m.

6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni do 1,0 m ² na działkę.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z drogi powiatowej, b) parkowanie w granicach własnych; urządzić 1 miejsce postojowe na działkę
8)	Ustalenia inżynierskie	a) obsługa infrastrukturalna na zasadach obecnych; do czasu planowanego przełożenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej b) przebieg wodociągu wzdłuż wschodniej granicy terenu przy granicy z drogą powiatową na zasadach służebności c) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6.

4. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 4 MN

1)	Powierzchnia	0,16 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę 01 KDZ c) obowiązująca linia zabudowy 6,0 m od drogi 03 KDW,
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki, b) wysokość zabudowy do 9,0 m c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 38-45°, d) kalenica równoległe do drogi 01 KDZ, e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki.
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) podział terenu na dwie działki zgodnie z rysunkiem planu b) minimalne parametry nowopowstałych działek: - powierzchnia – 750 m ² , - szerokość frontu – od 21 m.
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni do 1,0 m ² na działkę.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z drogi 03 KDW, b) parkowanie w granicach własnych; urządzić 1 miejsce postojowe na działkę.
8)	Ustalenia inżynierskie	a) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6, b) obsługa w infrastrukturę techniczną z drogi 03 KDW, c) istniejąca sieć kanalizacyjna i wodociągowa przebiegająca przez teren do zachowania do czasu jej przełożenia w drogę 01 KDZ.

5. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 5 MN

1)	Powierzchnia	0,54 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, b) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę 01 KDZ, c) obowiązująca linia zabudowy 6,0 m od drogi 03 KDW, za wyjątkiem działki położonej na zakręcie drogi dla której linię ta ustala się w odległości 7,0 m.
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki, b) wysokość zabudowy do 9,0 m, c) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 38-45° d) kalenica prostopadle do drogi 03 KDW e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni działki.
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) podział terenu na dwie działki zgodnie z rysunkiem planu b) minimalne parametry nowopowstałych działek: - powierzchnia – 750 m ² , - szerokość frontu – od 21 m, z zastrzeżeniem lit. c) c) dla działki położonej na zakręcie drogi 03KDW szerokość frontu ustala się na 14,5 m
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni do 1,0 m ² na działkę.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z drogi 03 KDW b) parkowanie w granicach własnych; urządzić 1 miejsce postojowe na działkę,
8)	Ustalenia inżynierskie	a) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6 b) obsługa w infrastrukturę techniczną z drogi 03 KDW c) Istniejąca sieć kanalizacyjna i wodociągowa przebiegająca przez teren do zachowania do czasu jej przełożenia w drogę 01 KDZ

6. Teren boisk i urządzeń sportowych – 6 US

1)	Powierzchnia	0,22 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren boisk i urządzeń sportowych.
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) dopuszczalny budynek klubowo-socjalny z innymi funkcjami towarzyszącymi, b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od granic terenu.
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) wysokość zabudowy do 7,0 m, b) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci 25°÷ 40°, c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 % powierzchni działki.
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Jedna działka.
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Nie występują obiekty i obszary chronione.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostępność komunikacyjna z drogi 02 KDL b) parkowanie na zorganizowanym parkingu w granicach działki, dostępnym od strony drogi 02 KDL c) liczba miejsc parkingowych 10
8)	Ustalenia inżynierskie	Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6

7. Teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług – 7 P/U

1)	Powierzchnia	5,95 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa produkcyjna, magazynowa, usługowa, b) nieprzekraczalna linia zabudowy zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m c) dach wysoki, symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki, f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki- 3000 m ² , b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) na obszarze strefy ochronnej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust 1, b) na części obszaru występuje strefa ochrony archeologicznej W.III, obowiązują ustalenia zawarte w §4 c) budynek rządówki oznaczony na rysunku planu podlega ochronie zgodnie z ustaleniami zawartymi w §4 ust.2 c) na terenach placów manewrowych, przeładunkowych składowych wprowadzić zabezpieczenia przed przenikaniem szkodliwych substancji do wód i gruntu. d) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni do 2,5 m ² na działkę, z zastrzeżeniem § 4 ust.1 pkt 2.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) Dostęp do terenu z dróg 01 KDZ i 02 KDL b) urządzić parking - 0,3 miejsca parkingowe na 1 zatrudnionego
8)	Ustalenia inżynierskie	a) Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 6 b) Obsługa w infrastrukturę techniczną z dróg 01 KDZ i 02 KDL

8. Teren stacji transformatorowej – 8 E

1)	Powierzchnia	0,005 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Stacja transformatorowa 15/04 kV
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) Powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni terenu b) Wysokość zabudowy do 4 m c) Powierzchnia biologicznie czynna powyżej 5 %
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Jedna działka wydzielona po liniach rozgraniczających teren
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Nie występują obiekty i obszary chronione

7)	Ustalenia komunikacyjne	a) zakaz parkowania, b) dostęp do drogi powiatowej poprzez ustalenie służebności w działce lub działkach terenu 7 P/U
8)	Ustalenia inżynierskie	a) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 8, b) dopuszcza się rozbudowę stacji transformatorowej.

9. Teren zieleni urządzonej **9 ZP**

1)	Powierzchnia	0,14 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni urządzonej
3)	Kompozycja i typ zabudowy	15 m pas zieleni
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Jedna działka wydzielona po liniach rozgraniczających teren
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Na obszarze urządzić zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) zakaz parkowania b) dostęp z drogi 01 KDZ
8)	Ustalenia inżynierskie	a) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną wg § 8. b) istniejąca sieć kanalizacyjna i wodociągowa przebiegająca przez teren do zachowania do czasu jej przełożenia w drogę 01 KDZ.

10. Teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług – **10 P/U**

1)	Powierzchnia	3,67 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług
3)	Kompozycja i typ zabudowy	a) zabudowa produkcyjna, magazynowa, usługowa b) nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 13,0 – 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę 01 KDZ zgodnie z rysunkiem planu - 10 m linii rozgraniczającej drogę od 04 KDD - od strony wschodniej prostopadle do drogi rozpoczynając 12 m od granicy terenu 9 ZP
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m c) dach wysoki, symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°, d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki, f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki- 3000 m ² , b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) na terenach placów manewrowych, przeładunkowych, składowych wprowadzić zabezpieczenia przed przenikaniem szkodliwych substancji do wód i gruntu. b) ścieki technologiczne podczyścić c) na terenie byłej oczyszczalni ścieków przeprowadzić badania skażenia gruntów i w razie potrzeby przeprowadzić ich rekultywację.
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z dróg 01 KDZ i 04 KDD b) urządzić parking - 0,3 miejsca parkingowe na 1 zatrudnionego
8)	Ustalenia inżynieryjne	a) obsługa w infrastrukturę z drogi 01 KDZ i 04 KDD b) istniejąca sieć kanalizacyjna i wodociągowa przebiegająca przez teren do zachowania do czasu jej przełożenia w drogę 01 KDZ z zastrzeżeniem lit.c) c) przebiegająca z terenu 11 IT do drogi 04 KDD kanalizacja tłoczna do przebudowy

11. Teren infrastruktury technicznej – 11 IT

1)	Powierzchnia	0,08 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Teren infrastruktury technicznej
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Obiekty budowlane obsługi infrastruktury technicznej: - przepompownia ścieków - stacja transformatorowa 15/04 kV - w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację innych obiektów infrastruktury technicznej
4)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu Wysokość zabudowy do 4 m Powierzchnia biologicznie czynna powyżej 20 %
5)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Jedna działka wydzielona po liniach rozgraniczających teren
6)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Nie występują obiekty i obszary chronione
7)	Ustalenia komunikacyjne	a) dostęp do terenu z drogi powiatowej 01 KDZ, b) parkowanie w granicach własnych; urządzić 3 miejsca parkingowe w tym jedno dla samochodu ciężarowego.
8)	Ustalenia inżynieryjne	a) przepompownia do ścieków do przerzutu ścieków z południowej i środkowej części gminy do oczyszczalni w Kozielicach b) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana z linii Siemczyn – Mielno Pyrzyckie

12. Teren rolniczy – 12 R

1)	Powierzchnia	3,40 ha
2)	Przeznaczenie terenów	Teren rolniczy.
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Zakaz zabudowy.
4)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza się możliwość scaleń i wtórnych podziałów działek. b) minimalna powierzchnia działki - 5000 m ²

5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Nie występują obiekty i obszary chronione.
6)	Ustalenia komunikacyjne	Dostęp do terenu z drogi: 04 KDD
7)	Ustalenia inżynieryjne	Brak obiektów infrastruktury technicznej

13. Teren drogi powiatowej klasy zbiorczej – 01 KDZ

1)	Powierzchnia	0,91 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Droga powiatowa klasy Z Nr 1554Z,
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Zakaz zabudowy kubaturowej
4)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Obszar scalić w jedną działkę w liniach rozgraniczających teren
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) dopuszcza się nasadzenia bądź uzupełnienia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,
6)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga istniejąca, klasy zbiorczej b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 21,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z rozszerzeniem maksymalnie do 42 m w rejonie skrzyżowania z drogą 03 KDL i przejazdu kolejowego c) jedna jezdnia dwupasmowa.
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających drogi przebiegają istniejące sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, b) projektowane są sieci : - kanalizacja sanitarna tłoczna Ø 70 po południowej stronie drogi z Mielna Pyrzyckiego do przepompowni ścieków na terenie 11 IT - kanalizacja sanitarna grawitacyjna Ø 200 po północnej stronie drogi od skrzyżowania z drogą 02 KDL do przepompowni na terenie 11 IT

14. Teren drogi gminnej klasy lokalnej – 02 KDL

1)	Powierzchnia	0,20 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Droga gminna klasy L
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Zakaz zabudowy kubaturowej
4)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Zakaz podziału nieruchomości
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) dopuszcza się nasadzenia bądź uzupełnienia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,
6)	Ustalenia komunikacyjne	a) droga istniejąca klasy lokalnej b) szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 m
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w liniach rozgraniczających drogi przebiegają istniejące sieci :linia telekomunikacyjna oraz wodociąg b) projektowany przebieg kanalizacji sanitarnej Ø200, oraz wodociągu Ø 160

15. Teren drogi wewnętrznej – 03 KDW

1)	Powierzchnia	0,14 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Droga wewnętrzna
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Zakaz zabudowy kubaturowej
4)	zasady , warunki scalania i podziału nieruchomości	Jedna działka wydzielona po liniach rozgraniczających teren
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	Zakaz lokalizacji nośników reklamowych
6)	Ustalenia komunikacyjne	a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 8,0 do 13,0 z rozszerzeniem przy zjazdach na drogę publiczną, zgodnie z rysunkiem planu,
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	W liniach rozgraniczających dopuszcza się pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej

16. Teren drogi gminnej klasy dojazdowej – 04 KDD

1)	Powierzchnia	0,20 ha
2)	Przeznaczenie terenu	Droga gminna klasy D
3)	Kompozycja i typ zabudowy	Zakaz zabudowy kubaturowej
4)	Zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości	Zakaz podziału nieruchomości
5)	Zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przestrzeni publicznej	a) dopuszcza się nasadzenia bądź uzupełnienia drzew, z zachowaniem zasady jednorodności gatunku w granicach jednej drogi,
6)	Ustalenia komunikacyjne	a) klasa drogi dojazdowa b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 12- 17 zgodnie z rysunkiem planu
7)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	a) w drodze rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej KT 90 , do rozbudowy do średnicy 160 b) dopuszcza się pełne uzbrojenie drogi w infrastrukturę techniczną

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów o symbolach **7 i 10 P/U** z zastrzeżeniem pkt. 2.,
- 2) 0 % dla terenów będących własnością Gminy Kozielice,
- 3) 0 % dla terenów pozostałych.

§ 11. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 11,62 ha, w tym 11,52 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo znak GZ.tr.057-602-197/07 z dnia 14 czerwca 2007 r.)

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozielice.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego

Przewodniczący
Rady Gminy

Jacek Ogrodziński