

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOŁBASKOWO**  
**z dnia ..... 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: w 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, w 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz w 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, z 2009 r. Nr 220 poz.1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871 z 2011 r. Nr 32 poz.159], Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr IV/23/11 z dnia 24 stycznia 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001r. Nr XXIV/25/01 [Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 2, poz. 47] oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym uchwałą Nr XXXIII/434/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Przylep, zwany dalej „zmianą planu”.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu zaznaczono rysunku w skali 1 : 1 000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu”.

3. Obszar zmiany planu, o łącznej powierzchni 4,0458 ha, obejmuje działki nr: 1/6, 1/7 oraz część działki nr 1/8, położone w obrębie ewidencyjnym Przylep.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1 : 1 000
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1 : 20 000
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 2.** Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej i ustalenie nowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów usługowych, w tym również usług oświaty wraz z infrastrukturą techniczną.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego zmianą planu nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ze względu na brak występowania takich terenów.

**§ 4.** 1. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu.

2. Ustalenia dla terenów objętych zmianą planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą planu i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie planu terminów:

- 1) dominanta architektoniczna – część obiektu budowlanego, przekraczająca podstawową wysokość zabudowy na danym terenie elementarnym zgodnie z warunkami ustalonymi w ustaleniach szczegółowych terenu; do wysokości tej nie wlicza się elementów zdobniczych takich jak np. figur, iglic;
- 2) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci budynku;
- 3) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych na odpady;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku - dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji;
- 6) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 7) przepisy odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 8) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 9) teren elementarny - część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
- 10) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **ROZDZIAŁ II – USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie objętym zmianą planu wydzielono tereny elementarne oznaczone są niżej opisanymi symbolami:

- 1) 1 UO - teren kompleksu zabudowy usługowej w zakresie oświaty,
- 2) 2 U,M – teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) 3 IT - teren urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) 4 KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenie objętym zmianą planu obowiązują:

- 1) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku.
- 4) możliwość wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony przylegających dróg:
  - a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,
  - b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,0m;
- 5) lokalizacja obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji garaży blaszanych oraz obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się ochronę środowiska poprzez:

- 1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

2. Przy realizacji ustaleń zmiany planu przestrzegać następujących zasad:

- 1) chronić próchniczną warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
- 2) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
- 3) zapobiegać rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu w granicach obszaru zmiany planu oraz zasypywaniu gruntów przyległych, ustalić sposoby zachowania istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych,
- 4) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

3. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. Nr DG kdhBJ/489-6153/98) - obowiązuje przestrzeganie ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej.

4. Obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych następujące wymogi:

- 1) realizacja ustaleń zmiany planu nie może zmieniać kierunków odpływu gruntowych i powierzchniowych wód, występujących na terenach sąsiednich
- 2) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;

- 3) na terenach 1 UO oraz 2 U,M nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo [średnią i wysoką] wzdłuż terenu istniejącej drogi powiatowej 0623Z, położonej poza granicami opracowania.
- 4) nawierzchnie utwardzone wyposażyć w wewnętrzny system kanalizacyjny, by uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 5) wody opadowe i roztopowe powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 6) wody deszczowe z terenu projektowanej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu;
- 7) w przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego konieczna jest jego przebudowa w obszarze objętym planem w dostosowaniu do planowanej inwestycji.

**§ 8.** Ustala się zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;
- 2) w granicach strefy „W II”- częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż przylegających dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęsł betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m [za wyjątkiem ogrodzeń przy terenach sportowych, których zabezpieczenie wymaga wyższego ogrodzenia];
- 2) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych wolno stojących lub wbudowanych nośników reklamowych;
- 3) na terenie 2 U,M dopuszcza się oznakowanie działalności gospodarczej wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0m<sup>2</sup> umieszczonych na elewacji budynku bądź/i jako wolno stojące o powierzchni do 3m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie 1 UO dopuszcza się realizację pylonów informacyjnych w zakresie działań szkolno-przedszkolnych o powierzchniach do 9m<sup>2</sup> i wysokości do 10,0m.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 90<sup>0</sup>
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
  - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
  - b) wydzielonych działek, stanowiących wewnętrzne dojazdy,
  - c) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej,
  - d) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowowydzielanych działek.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędnika

i użytkownika terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji uchwały, ustala się możliwość użytkownika terenów w sposób dotychczasowy.

**§12.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych, zwłaszcza przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przepisów p.poż. oraz bhp.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z projektowanej drogi wewnętrznej, planowanej od strony zachodniej terenu opracowania oraz z projektowanych na terenie objętym zmianą planu dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa 0623Z relacji Szczecin-Stobno-Małe Stobno-Bobolin-Warnik [oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KDZ - dz.nr 4/1], przylegająca do obszaru opracowania.

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

4. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla kompleksu szkolnego – 1 miejsce postojowe na 1 salę dydaktyczną,
- 2) dla przedszkola – 1 miejsce postojowe na 20 dzieci,
- 3) dla lokalu gastronomicznego – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) dla usług medycznych, kosmetycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;
- 5) dla usług handlowych – 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- 6) dla biur, urzędów, banków – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 7) dla lokalu mieszkalnego – 2 miejsca postojowe;

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w projektowanej drodze wewnętrznej i drogach, przebiegających poza granicami opracowania.

2. Dopuszcza się również możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej na terenach, niebędących drogami.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji uchwały zmiany planu.

4. Na terenie zmiany planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż przyległej drogi powiatowej 0623Z z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem większych średnic i nowych materiałów,
- 3) parametry projektowanej sieci -  $\varnothing$  32 mm ÷ 160 mm,
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej,
- 5) dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, uwzględnić lokalizację nowej studni publicznej zgodnie z aktualnymi przepisami - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym,

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno - tłoczną do oczyszczalni ścieków w Przeclawiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego;
- 2) parametry projektowanej sieci -  $\varnothing$  100 mm ÷ 300 mm;
- 3) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego położonego poza obszarem planu lub innego miejsca wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
  - a) z połąci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - b) z dróg i parkingów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

8. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej na terenie zmiany planu stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
  - 2) planowaną stację transformatorową zasilic przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia z istniejących linii elektroenergetycznych, przebiegających w rejonie obszaru objętego zmianą planu;
  - 3) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z sieci istniejącej, przebiegającej w rejonie obszaru zmiany planu;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia ( $\varnothing$  32÷125 mm) z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach.

**§ 15.** Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

## ROZDZIAŁ III – PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

**§ 16.1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 UO o powierzchni 2,9933 ha;

2. Ustala się realizację kompleksu budynków szkolnych wraz z przedszkolem. Dopuszcza się funkcję usługową w zakresie sportu, kultury oraz administracji oraz funkcję mieszkalną jedynie jako lokale mieszkalne dla pracowników zespołu szkolno-przedszkolnego.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z działką drogową drogi powiatowej 0623Z [drogi zbiorczej - dz.nr 4/1], przylegającej od strony południowej do granic zmiany planu;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie 4 KDW oraz od planowanej od strony zachodniej terenu objętego zmianą planu [poza granicami opracowania] drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych - max. 13,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu,
  - b) na wskazanych na rysunku zmiany planu kierunkach ekspozycji zabudowy dopuszcza się realizację dominant architektonicznych o wysokości do 16m o powierzchni użytkowej do 5% powierzchni zabudowy [łącznie];
- 3) geometria dachu:
  - a) dach symetryczny dwu lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci - 25<sup>0</sup> - 55<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się również dachy kopułowe oraz dachy płaskie;
- 4) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 40% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min.25% powierzchni działki.
- 5) ustala się zamknięcia kompozycyjne widoku od strony dróg wewnętrznych poza granicami opracowania, określone na rysunku planu;
- 6) ustala się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych z niezbędnymi dla ich obsługi obiektami tymczasowymi i elementami małej architektury – wysokość obiektów tymczasowych do 10m, krytych dachami dowolnymi, jednak powierzchnia zabudowy dla obiektów tymczasowych do 1000m<sup>2</sup>;
- 7) na terenie wyznaczonym pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem;
- 8) dopuszcza się również realizację zatok autobusowych dla pojazdów komunikacji szkolnej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu 1 UO [zgodnie z rysunkiem zmiany planu] położona jest w strefie W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 1 UO stanowi działkę nr 1/6 oraz część działki nr: 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenu na max. 4 działki budowlane przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,5 ha,
  - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 50m.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez planowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: 4 KDW oraz poprzez planowaną drogę wewnętrzną, przylegającą od strony zachodniej do terenu objętego zmianą planu;
- 2) ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej 0623Z [przylegającej do granic opracowania] na teren 1 UO;
- 3) w granicach terenu elementarnego należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 13 ust.4 oraz min. 1 miejsce postojowe dla autokaru.

**§ 17.1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2 U,M** o powierzchni 0,5014ha;

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, edukacja, kultura, sport, wychowanie, obsługa firm i klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, działalność finansowa, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne małych zwierząt, sale wystawiennicze, galerie sztuki pracownie projektowe, artystyczne i konserwatorskie.

3. Powierzchnia sprzedażowa obiektów handlowych nie może przekroczyć 500m<sup>2</sup>.

4. Funkcja mieszkaniowa jako funkcja uzupełniająca może zostać zrealizowana jedynie przy realizacji funkcji usługowej, ale wówczas powierzchnia usług nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu; funkcja usługowa może wystąpić bez funkcji mieszkaniowej.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – max. 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;
- 2) linia zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z działką drogową drogi powiatowej 0623Z [drogi zbiorczej - dz.nr 4/1], przylegającej od strony południowej do granic zmiany planu,
  - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5 KDW – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0m od zachodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 2 U,M – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 3) geometria dachu:
  - a) dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,



- c) dopuszcza się dach płaski oraz inną formę dachu przestrzennego [np. dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 30 stopni];
- 4) wielkość powierzchni:
- a) zabudowy – max.40 % powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min.25 % powierzchni działki budowlanej.

6. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 2 U,M stanowi działkę nr 1/7 oraz część działki nr 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) dopuszcza się podział terenu 2 U,M pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:
  - a) minimalnej powierzchni działki – 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – min. 25 m.

7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 14 – poprzez projektowane i istniejące sieci w przylegających do w/w terenu drogach.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 5 KDW;
- 2) ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej 0623Z na teren 2 U,M;
- 3) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 13 ust.4.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3 IT** o powierzchni 0,0067 ha;

2. Obszar 3 IT stanowi teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

3. Dopuszcza się również realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania stacji transformatorowej typu miejskiego:

- 1) wysokość zabudowy – max. 5,0m;
- 2) geometria dachu:
  - a) dach symetryczny, dwu- bądź czterospadowy,
  - b) kąt nachylenia połaci dachu od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>.

5. Dopuszcza się również stację transformatorową typu słupowego oraz kontenerowego.

6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

7. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 3 IT stanowi część działek nr: 1/6 i 1/8 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – zasilanie stacji transformatorowych z planowanych kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, w przylegających drogach.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 3 IT odbywa się poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem 4 KDW;
- 2) nie ustala się wymogu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 19.1.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4 KDW** o powierzchni 0,5444 ha;

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m z poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik dwustronny;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji zatok autobusowych, ścieżek rowerowych, pasa zieleni wysokiej;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 5 KDW stanowi część działki nr: 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu [zgodnie z rysunkiem zmiany planu] objęta jest strefą W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru zmiany planu.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

## **ROZDZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 20.** Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie ewidencyjnym Przylep, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy w Kołbaskowie w dniu 16 listopada 2001 r. [Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 2, poz. 47].

**§ 21.** Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 04 grudnia 1987 r.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY**  
***Ryszard Wierzbicki***