

GMINA KOŁBASKOWO



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE BARNISŁAW

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXI/266/2020 RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 02 PAŹDZIERNIKA 2020 R.

TEKST PROJEKTU PLANU

Opracowała:
mgr inż. arch. Agata Wierchowska-Kustos
upr. urbanistyczne nr 1560

PROJEKTANT

mgr inż. arch.
Agata Wierchowska-Kustos
UPR. URBANISTYCZNE NR 1560

Kołbaskowo, luty 2022 r.

UCHWAŁA Nr/...../2022
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów w obrębie Barnisław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianą) oraz art. 20 ust. 1 art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/266/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 02 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr XIII/124/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5669], zwaną dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 109,13 ha, określa rysunek planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych, usługowych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, terenów zieleni chronionej i izolacyjnej oraz leśnej.

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został zgodnie z § 4 na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym: liczba - oznacza kolejny numer terenu (tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”), symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
 - 5) granica proponowanego użytku ekologicznego „Dolina Łez”.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) inżynierskie urządzenia sieciowe - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, stacje ładowania samochodów, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od dróg publicznych:
 - a) dla takich elementów budynku jak: wiatrołapy, daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, rampy, schody zewnętrzne i pochylnie wejściowe do budynku, okapy i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 2 m,
 - b) dla jednokondygnacyjnych budynków, krytych płaskim dachem o wysokości do 5m i powierzchni zabudowy do 50m², stanowiących stróżówki, wartownie itp.,
 - c) dla niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrys budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysów ścian fundamentowych; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 4) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym;
- 5) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej [np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy ... itp.];
- 6) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

Rozdział 3 **Ustalenia ogólne**

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **U/P** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- c) **ZE** – teren zieleni chronionej,
- d) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
- e) **ZL** – teren zieleni leśnej,
- f) **WS** – teren wód śródlądowych,
- g) **U/KS** – teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,
- h) **ISg** – teren pasa drogi granicznej,
- i) **KD.L** – teren drogi lokalnej,
- j) **KD.D** – tereny dróg dojazdowych,
- k) **KP** – teren ciągu pieszo-rowerowego,
- l) **ITe** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- m) **IT** – teren urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się posadowienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji składającej się z więcej niż jednej działki;
- 2) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 4) dla terenów zieleni chronionej, leśnej i izolacyjnej, terenów wód śródlądowych, parkingu, dróg, ciągu pieszego oraz dla terenów infrastruktury technicznej nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabarytów obiektów [za wyjątkiem parametrów określonych w § 10 pkt 3].

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska
- 2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem;
- 6) zakaz realizacji obiektów emitujących odory;

- 7) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, zadrzewień śródpolnych, wartościowych drzew i alei (oraz ich uzupełnienie), szpalerów i zadrzewień przydrożnych, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz zakaz likwidacji oczek wodnych na terenach oznaczonych symbolami: 2 U/P, 3 U/P oraz 13 ZE i 14 ZE;
- 9) w zagospodarowaniu terenów ustala zakaz nasadzeń obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, rdestowca oraz gatunków trujących. W zagospodarowaniu należy stosować gatunki rodzime zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 10) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 11) nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 12) ochronę, utrzymanie z zapewnieniem swobodnego dostępu dla potrzeb konserwacji istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych [rowy melioracyjne], dopuszcza się ich przebudowę w sposób nie pogarszający stosunków wodnych na terenie planu i poza jego granicami;
- 13) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - b) przewidzieć zdjęcie, niezbędnej dla projektowanego zagospodarowania terenu, próchniczej warstwy ziemi z późniejszym wykorzystaniem na własnym terenie lub na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

§ 7. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską - strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie których obowiązuje

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Część obszaru opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin", na którym:

- 1) wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
- 2) ochrona wód podziemnych powinna być realizowana zgodnie z „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin”, zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 1988 r., znak: nr DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15

grudnia 2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie.

2. Na obszarach o spadkach terenu przekraczających 12% należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące zagrożenia osuwania się mas ziemnych:

- 1) nakaz wykonania badań geologiczno-inżynierskich dla terenów, na których mogą być realizowane budynki;
- 2) realizacja planowanych zadrzewień, zadarnień i zazielenień wzmacniających wierzchnią warstwę osuwiska, jako działania przeciwdziałające erozji gleb.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie jako tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, stąd ustaleń w tym zakresie nie podejmuje się.

4. Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla terenu objętego planem, ustaleń w tym zakresie nie podejmuje się.

§ 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Tereny oznaczone symbolami 13 ZE, 14 ZE i 20 IT to obszar w centralnej części planu zwany „Doliną Łez” wraz z rowem odwadniającym [sieć oczek wodnych ze zbiorowiskami szuwarowymi, zaroślowymi oraz roślinnością synantropijną] stanowi proponowany użytek ekologiczny.

1) Na terenach 13 ZE i 14 ZE obowiązuje:

- a) ochrona przed przekształceniem, a zwłaszcza przed zabudową i dewastacją;
- b) zachowanie istniejącego korytarza ekologicznego, poprzez zakaz:
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z odbudową, utrzymaniem, remontem urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmiany stosunków wodnych,
 - likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników,
 - likwidacji oczek wodnych oraz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej, a także usuwania zbędnych mas ziemnych do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych tą roślinnością i wypełnionych wodą,
 - niszczenia nor i lęgów zwierzęcych
 - wycinki istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia z wyjątkiem prac pielęgnacyjnych;
- c) bezwzględne współdziałanie z organem właściwym do spraw ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenu.

2) Na terenie 20 IT dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, przy zachowaniu współpracy z organem właściwym do spraw ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenu.

2. Lokalizacja zabudowy winna spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie zachowania odległości zabudowy od lasu.

3. Zagospodarowanie terenu 7 U/KS, graniczącego z terenami kolejowymi winno uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym nie może powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa kolejowego.

4. Ze względu na występujące w obszarze planu zróżnicowane warunki gruntowo-wodne i warunki przyrodnicze, ogranicza się lokalizację zabudowy jedynie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, natomiast w rejonie zagłębień terenu wypełnionych wodą i roślinnością szuwarową, przed realizacją zabudowy tereny te winny zostać poddane badaniom geotechnicznym, określającym przydatność gruntu pod zabudowę.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 01 KD.L, 02 KD.D, 03 KD.D, 04 KD.D, 05 KD.D, 06 KD.D oraz teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem 08 KP;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt.1 dopuszcza się realizację zieleni, obiektów i urządzeń przestrzeni publicznych oraz urządzeń technicznych, o których mowa w § 12 ust. 3, z uwzględnieniem wymagań technicznych oraz potrzeb bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) ustala się nakaz stosowania w granicach terenu elementarnego jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;
- 4) na terenie 08 KP dopuszcza się lokalizację stacji rowerowej, motorowerowej, mobilnych urządzeń gastronomicznych, max. dwóch pawilonów handlowych o powierzchni do 12m² i wysokości do 3m, jednego budynku szkieletu o powierzchni zabudowy do 25m² i wysokości do 4m, krytych dowolnym dachem.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Dopuszcza się w granicach terenu elementarnego możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych – według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych terenów elementarnych:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 80° do 100°,
- 2) dopuszcza się 10% tolerancję szerokości frontu działek, 10% tolerancję powierzchni działek,
- 3) ustalone w ustaleniach szczegółowych minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania dróg i ciągów pieszo-jezdnym oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie dotyczą również wydzieleni dla regulacji granic między działkami oraz wydzieleni na poprawę użytkowania działek.

4. Dopuszcza się:

- 1) korekty granic ustalonych i proponowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonowania [dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działki, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków];
- 2) wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

5. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3924Z.

2. Obsługę komunikacyjną terenów z terenu drogi lokalnej [01 KD.L] oraz terenów dróg dojazdowych [02 KD.D, 03 KD.D, 04 KD.D, 05 KD.D i 06 KD.D].

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych,

- 3) zieleni przyulicznej,
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu,
- 5) urządzeń organizacji ruchu,
- 6) elementów wyposażenia dróg oraz urządzeń i obiektów przestrzeni publicznych.

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

5. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla pola golfowego – min. 1 miejsce postojowe na 1 ha terenu pola golfowego;
- b) dla parku rozrywki – ilość miejsc postojowych w zależności od rzeczywistego programu inwestycji, lecz nie mniej niż 100 miejsc postojowych
- c) dla funkcji gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca konsumpcyjne;
- d) dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 miejsca noclegowe;
- e) dla pozostałych funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej;
- f) dla funkcji produkcyjnej - min. 1 miejsca postojowe na 1 000 m² pow. produkcyjnej lub min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych [na najliczniejszej zmianie];
- g) dla magazynów i składów - min. 1 miejsca postojowe na 1 000 m² pow. magazynowej i składowej lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych [na najliczniejszej zmianie];
- h) dla funkcji obsługi komunikacyjnej – 1 miejsce postojowe na warsztat;

2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) dla funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- b) dla parku rozrywki – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- c) dla funkcji produkcyjnej - min. 1 miejsce postojowe na 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- d) dla magazynów i składów - min. 1 miejsce postojowe;

3) dla rowerów:

- a) dla terenów usługowych – min. 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- b) dla parku rozrywki – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- c) dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych - min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie sieci łączności publicznej o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.

5. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej w przyległych drogach;
- 2) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci wodociągowej - dopuszcza się alternatywne źródła zaopatrzenia w wodę;
- 3) dla potrzeb technologicznych, niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej; dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wodę opadową i roztopową gromadzoną w zbiornikach retencyjnych realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych lub z własnego ujęcia wody;
- 5) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami;
- 6) min. średnice sieci wodociągowej: 32 [mm];
- 7) na obszarze planu [w obrębie terenu 9 IT lub 20 IT] ustala się realizację ujęcia wody podziemnej, jednakże jego konkretna lokalizacja zostanie określona po przeprowadzeniu specjalistycznych badań, które wskażą najkorzystniejszą dla tej inwestycji lokalizację.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania/przepompowywania ścieków;
- 3) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – w przypadku ścieków, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków przemysłowych],
- 5) min. średnice sieci kanalizacyjnej: 100 [mm].

9. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z:
 - a) powierzchni utwardzonych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych, do zrealizowanych w granicach własnych działek np. dołów chłonnych, urządzeń rozsączających, zbiorników retencyjnych [naziemnych lub podziemnych] itp.,
 - b) dachów budynków w granicach własnej nieruchomości do np. dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych [naziemnych lub podziemnych] itp. w sposób zapewniający ochronę gleb i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych przebiegających przez teren objęty planem;
- 3) z utwardzonych powierzchni dróg publicznych istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej – powierzchniowo do rowów, do dołów chłonnych zlokalizowanych w liniach

rozgraniczających dróg lub do zbiornika retencyjno-odparowującego, usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem 9 IT;

- 4) odprowadzane wody opadowe i roztopowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjno-odparowujących, z możliwością stosowania wspólnych zbiorników;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

12. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];
- 2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko – poza obszarem opracowania;
- 3) ewentualne odpady niebezpieczne winny być składowane w odpowiednich pojemnikach na obszarze własnego terenu i odbierane przez wyspecjalizowane firmy specjalistycznym sprzętem.

13. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych;
- 3) dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana wg przepisów odrębnych;
- 4) min. średnice sieci gazowej: 25 [mm];
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli czy zbiorników gazu.

14. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, gaz w zbiornikach podziemnych lub nadziemnych, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, energia odnawialna itp.), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

15. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV usytuowanych na obszarze objętym planem lub poza jej granicami;
- 2) zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV kablowymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV;
- 3) przebiegi w liniach rozgraniczenia dróg kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lokalizować poza jezdnią tych dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 5) wzdłuż sieci elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:
 - a) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],
 - b) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 1m [po 0,50m od osi linii],które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w formie paneli zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące – strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia obiektów służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, winny zamykać się w granicach nieruchomości, do których inwestor wykaże tytuł prawny w obrębie danego terenu elementarnego.

16. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe telekomunikacyjne;
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: dla terenów infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczonych symbolami: 19 ITe, 21 ITe, 22 ITe, 23 ITe, 24 ITe ustala się, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, tymczasowe zagospodarowanie, użytkowanie zgodnie z następującymi sąsiadującymi funkcjami terenów, i tak dla terenu:

- 1) **6 ITe, 19 ITe, 21 ITe** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- 2) **22 ITe** – teren publicznej drogi dojazdowej,
- 3) **23 ITe** – teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji.

§ 15. 1. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu - na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie (dla których naliczenie stawki procentowej skutkowało by niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższały by dochody gminy) oraz dla nieruchomości przeznaczonych na realizację przestrzeni publicznej i będących własnością Gminy Kołbaskowo, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1 U/P** o powierzchni 15,04 ha,
- 2) **2 U/P** o powierzchni 12,51 ha,
- 3) **3 U/P** o powierzchni 13,93 ha,
- 4) **4 U/P** o powierzchni 3,09 ha.
- 5) **5 U/P** o powierzchni 32,16 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: usług, produkcji, składów, baz transportowych i przeładunkowych oraz magazynów wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną.

3. Dopuszczalny zakres usług:

- 1) handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym handel hurtowy,
- 2) centrum badawcze, logistyczne, technologiczne, administracyjne,
- 3) usługi turystyczne, gastronomia, rzemiosło, sport i rekreacja [w tym również park rozrywki oraz pole golfowe], opieka społeczna, zdrowie, edukacja,
- 4) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1,:

- 1) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy technicznej, gospodarczej, garażowej, warsztatowej, dozoru/ochrony oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych, modułowych systemowych;
- 4) dopuszcza się realizację wewnętrznej komunikacji - dojazdów i inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- 1) lokalizacja zabudowy z zachowaniem ustalenia § 9 ust. 2 oraz w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 01 KD.L, 02 KD.D, 03 KD.D, 04 KD.D, 05 KD.D, 06 KD.D,
 - b) w odległości 20m od linii rozgraniczającej terenów specjalnych – pasa granicznego, oznaczonych symbolami: 14 ISg i 15 ISg oraz terenu zieleni chronionej oznaczonej symbolem 14 ZE,
 - c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 02 KD.D, 04 KD.D
 - d) w odległości 5m od górnej krawędzi urządzenia melioracyjnego, przebiegającego przez teren oznaczony symbolem 4 U/P oraz od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KP;
 - e) w odległości min.10m od linii rozgraniczającej teren 17 WS - zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) od terenów zagłębień z roślinnością szuwarową oraz zespołu zadrzewień i zakrzewień – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) intensywność zabudowy na działce budowlanej – od 0,01 do 2.4;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 25m,
 - b) nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych;
 - 5) geometria dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15°.
6. Zasady podziału terenu:
- 1) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;
 - 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 0,5 ha,
 - b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.30m
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działek, zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym bezpośredniego dostępu, o szerokości nie mniejszej niż 10m;
 - 4) obowiązują ustalenia wg § 11.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - 3) zakaz zabudowy istniejącego rowu melioracyjnego na terenie oznaczonym symbolem 4 U/P;
 - 4) obowiązują ustalenia wg § 6.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na części terenów oznaczonych symbolami: 2 U/P, 3 U/P, 4 U/P, 5 U/P oraz 6 U/P występują stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
 - 2) obowiązują ustalenia wg § 7.
9. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów:
- 1) tereny oznaczone symbolem: 3 U/P, 4 U/P i 5 U/P oraz część terenów oznaczonych symbolami: 1 U/P i 2 U/P, położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1, ze względu na duże różnice wysokości terenu, może występować zagrożenie osuwania się mas ziemnych, stąd obowiązują ustalenia § 8 ust. 2.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - lokalizacja zabudowy winna spełniać wymogi § 8 ust. 2.
11. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 1 U/P z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 06 KD.D,
 - b) terenu 2 U/P z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D,
 - c) terenu 3 U/P z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD.D oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D poprzez teren 17 WS,
 - d) terenu 4 U/P z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD.D
 - e) terenu 5 U/P z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolami: 02 KD.D i 03 KD.D;
- 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.5.
 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 U/KS** o powierzchni 1,78 ha.

2. Na terenie 7 U/KS:

- 1) ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla usług w zakresie obsługi podróży [gastronomii, miejsc noclegowych itp.], stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, parkingów, garaży, baz transportowych wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną i usług związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników;
- 2) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, warsztatowej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 5) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy z zachowaniem ustalenia § 9 ust. 2 oraz w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej oznaczonej symbolem 01 KD.L,
 - b) w odległości 20m od skrajnego toru kolejowego [przebiegającego poza granicami planu], jednak nie mniej niż 10m od granicy terenu kolejowego [dz. nr 37/12 obr. Kołbaskowo];
- 2) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 12m,
 - b) nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15°;

4. Zasady podziału terenu:

- 1) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 0,15 ha,
 - b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.30m;

- 2) obowiązują ustalenia wg § 11.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - 3) obowiązują ustalenia wg § 6.
6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów:
 - 1) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1;
 - 2) lokalizacja zabudowy winna spełniać wymogi ustalenia zawartego w § 9 ust.2.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu 7 U/KS z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L;
 - 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.5.
8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 ZL** o powierzchni 0,2 ha.

2. Na terenach zieleni leśnej:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady podziału terenu - obowiązują zasady podziału zgodnie z planem urządzenia lasu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: terenu 8 ZL z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **9 IT** o powierzchni 2,07 ha,
- 2) **20 IT** o powierzchni 0,91 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu - na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) realizację zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych wraz z przepompownią ścieków,
 - b) realizację ujęcia wody podziemnej, którego lokalizacja zostanie poprzedzona specjalistycznymi badaniami hydrogeologicznymi,
 - c) realizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów technologicznych, związanych z ujęciem wody, lokalizowane z uwzględnieniem wymogów dotyczących odległości od dróg publicznych:
 - powierzchnia zabudowy – do 10% powierzchni terenu,
 - wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,1,
 - wysokość zabudowy - do 4,0 m – nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych,
 - dachy płaskie,
 - d) realizację innych niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obrzeżach zbiornika retencyjnego obowiązuje nasadzenie zielenią wysoką i średnią;
- 2) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracyjnych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu
- 4) obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: część terenu 20 ITw położona jest w granicach proponowanego użytku ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1.

5. Zasady podziału terenu - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wtórny podział na działki dla poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 ust. 4 pkt 2.

6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 9 ITk – z drogi dojazdowej 04 KD.D.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) terenu 9 IT z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.D;
- 2) terenu 20 IT z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D oraz z drogi lokalnej 01 KD.L.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 ZI** o powierzchni 0,37 ha.

2. Na terenach 10 ZI:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej;
- 3) dopuszcza się realizację ciągu pieszego;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady podziału terenu: po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie urządzeń melioracyjnych;
- 2) obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 10 ZI z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.D.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **11 U** o powierzchni 0,87 ha,
- 2) **12 U** o powierzchni 2,05 ha.

2. Dopuszczalny zakres usług:

- 1) handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m², w tym handel hurtowy;
- 2) centrum badawcze, logistyczne, technologiczne, administracyjne, wystawiennicze;
- 3) usługi turystyczne, gastronomia, sport i rekreacja, edukacja, zdrowie, oświata;
- 4) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz z obsługą pracowników.

3. Na terenach zabudowy usługowej:

- 1) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację parkingów i zabudowy gospodarczej, garażowej, magazynowej oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego [hotele pracownicze] wyłącznie jako związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe i wytwórcze, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na których realizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy nie przekraczającej 100kW;

- 4) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej oznaczonej symbolem 01 KD.L;
 - b) w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenów drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.D
 - c) w odległości 20m od linii rozgraniczającej tereny zieleni chronionej, oznaczonego symbolem 13 ZE,
 - d) w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny ciągu pieszego oznaczonego symbolem 08 KP,
 - e) w odległości 15m od linii rozgraniczającej teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem 9 ITk,
- 2) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 18m,
 - b) nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15°;
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - c) dopuszcza się realizację lukarn o łącznej długości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji;
 - d) dla lukarn, wykuszy, zadaszeń dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych.
5. Zasady podziału terenu:
 - 1) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;
 - 2) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 0,2 ha,
 - b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.20m
 - 3) obowiązują ustalenia wg § 11.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - 3) obowiązują ustalenia wg § 7.
7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 11 U z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 04 KD.D,
 - b) terenu 12 U z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L;
 - 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.5.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 2) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 13 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **13 ZE** o powierzchni 6,54 ha,

2) **14 ZE** o powierzchni 5,54 ha.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej,
- 3) proponuje się ochronę terenu w formie użytku ekologicznego, w granicach wskazanych na rysunku planu.

3. Zasady podziału terenu - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1.

5. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) terenu 13 ZE z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 06 KD.D;
- 2) terenu 14 ZE z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD.D.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny specjalne – pasy graniczne, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **15 ISg** o powierzchni 1,01 ha,
- 2) **16 ISg** o powierzchni 0,93 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu - zagospodarowanie pasa drogi granicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony granicy państwowej.

3. Zasady podziału terenu - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości, z wyjątkiem niezbędnych podziałów związanych z obronnością kraju.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) 15 ISg – z drogi publicznej 01 KD.L oraz terenów położonych poza granicami planu.
- 2) 16 ISg – z drogi publicznej 01 KD.L oraz terenów położonych poza granicami planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **17 WS** o powierzchni 0,48 ha;
- 2) **18 WS** o powierzchni 0,23 ha.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) ustala się zakaz zabudowy rowu melioracyjnego,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 17 WS stanowi część działek nr: 271/16 i 271/17 [obr. Barnisław],
- 2) teren 18 WS stanowi część działki nr: 271/11 [obr. Barnisław],
- 3) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) terenu 17 WS z przyległych terenów, oznaczonych symbolami 2 U/P i 3 U/P oraz 05 KD.D;
- 2) terenu 18 WS z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.D.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **6 ITe** o powierzchni 0,01 ha.
- 2) **19 ITe** o powierzchni 0,01 ha,
- 3) **21 ITe** o powierzchni 0,01 ha,
- 4) **22 ITe** o powierzchni 0,01 ha,
- 5) **23 ITe** o powierzchni 0,01 ha,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) stacje transformatorowe 15/0,4 kV typu miejskiego lub kontenerowego,
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się również realizację innych niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Zasady scalania i podziału nieruchomości - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7.

6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) 19 ITe oraz 23 ITe – z drogi lokalnej 01 KD.L,
- 2) 21 ITe – z drogi dojazdowej 02 KD.D,
- 3) 22 ITe – z drogi dojazdowej 04 KD.D,
- 4) 24 ITe – z drogi dojazdowej 03 KD.D.

§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD.L** o powierzchni 6,1 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających drogi: od 25m do 48,5m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny:
 - a) 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - b) chodnik obustronny,
 - c) dopuszczalne zatoki parkingowe,
 - d) pas zieleni jedno- lub dwustronnej;
- 3) w ramach terenu oznaczonego symbolem 01 KD.L dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, której wrysowany na rysunku planu przebieg nie stanowi przesądzeń lokalizacyjnych;
- 4) wyposażenie drogi zgodne z jej przeznaczeniem.

3. Zasady podziału terenu - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu oznaczonego symbolem 01 KD.L występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.

6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – część terenu 01 KD.L położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) włączenie do drogi powiatowej 3924Z relacji Będargowo-Kołbaskowo, położonej poza granicami planu,
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych - nieograniczona.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przebieg infrastruktury technicznej [urządzenia i sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna],
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 13 ust. 9 pkt 3.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **02 KD.D** o powierzchni 1,02 ha,
- 2) **03 KD.D** o powierzchni 0,63 ha,
- 3) **04 KD.D** o powierzchni 0,16 ha,
- 4) **05 KD.D** o powierzchni 0,39 ha,
- 5) **06 KD.D** o powierzchni 0,35 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 02 KD.D – zmienna od 15m do 22,5m – zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 03 KD.D – 15m – zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 04 KD.D – 10m – zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) 05 KD.D – 15m – zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) 06 KD.D – 15m – zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyposażenie drogi zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 3) przekrój poprzeczny:
 - a) 1 jezdnia - 2 pasy ruchu,
 - b) chodnik jedno- lub obustronny,
 - c) zatoki parkingowe
 - d) dopuszczalna ścieżka rowerowa,
 - e) pas zieleni jedno- lub dwustronnej

3. Zasady podziału terenu:

- 1) 03 KD.D, 04 KD.D, 05 KD.D, 06 KD.D - teren wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) po wydzieleniu dróg, o których mowa w pkt.1 zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz dla terenu drogi 02 KD.D obowiązuje zakaz wtórnego podziału z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu oznaczonego symbolem 03 KD.D występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.

6. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) włączenia komunikacyjne do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KD.L
- 2) dostępność komunikacyjna terenów przyległych - nieograniczona.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się przebieg infrastruktury technicznej [urządzenia i sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna],
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 13 ust. 11 pkt 3.

§ 28. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **08 KP** o powierzchni 0,72 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 3) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 0m do 35m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z § 10 pkt 3.

3. Zasady podziału terenu - po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 4 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych przepisów – tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej - z drogi publicznej 01 KDL.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej [urządzenia i sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna],
- 2) w zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują ustalenia wg § 13 ust. 11 pkt 3.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 29. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 30. Dla obszaru planu uzyskano zgodę:

- 1) Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej - decyzja GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 17 lipca 1991 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIII na cele nierolnicze o powierzchni 6,7862 ha na cele nierolnicze,
- 2) Wojewody Zachodniopomorskiego – decyzja WRiOŚ-IV-EN-6140-30/08 z dnia 22 października 2008 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 7,8161 ha na cele nieleśne.

§ 31. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XIII/124/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Barnisław – gmina Kołbaskowo [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5669].

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kołbaskowie.