

Uchwała Nr .../.../2023  
Rady Gminy Kołbaskowo  
z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w obrębie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688), uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres regulacji planu**

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/553/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo” przyjętego po zmianach uchwałą XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,73 ha. Granicę obszaru opracowania planu oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.

**§2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem literowo-cyfrowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy części podziemnej obiektów budowlanych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowanej wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej – do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej; ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do działki budowlanej.

## **Rozdział 2**

### **Zasady konstrukcji ustaleń planu**

§3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
  - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - f) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - g) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe.

2. Z uwagi na brak występowania obszarów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i dóbr kultury nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

3. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

5. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego, w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

6. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami literowymi określającymi symbole klasy przeznaczenia terenów elementarnych.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu**

§4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 4) **IW** – teren wodociągów;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§5. 1. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **Rozdział 2**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§6. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie 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;
- 3) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;

- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 6) zakaz wprowadzania nasadzeń gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych gatunków obcych;
- 7) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich w sposób mogący powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, gleb lub wód gruntowych;
- 8) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 9) zakaz prowadzenia działalności wywołującej emisję odorów;
- 10) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.

**§7.** Na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin”, należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika, wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DGKdn/BJ/489-6153 wraz z dodatkiem do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętym zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011 r.”,

**§8.** Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

**§9.** Na części obszaru objętego planem, położonej w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Kołbaskowie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone przepisami odrębnymi ustanowionymi dla zapewnienia odpowiedniej jakości ujmowanej wody i ochrony zasobów wodnych ujęcia.

**§10.** Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 14 m, po 7,0 m po każdej ze stron osi linii, obowiązujące do czasu skablowania linii.

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi do czasu skablowania linii.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zachowanie dostępu do infrastruktury technicznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i naprawczych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§11.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;

- 2) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacji stacji elektroenergetycznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 4) ustalony zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzielenia, o których mowa w pkt 3.

#### **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

**§12.** 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:

- 1) dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem tworzących powiązanie z układem zewnętrznym;
- 2) ustalonego w planie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR.

2. Zasady dotyczące obsługi i parametrów terenu komunikacji drogowej wewnętrznej zawierają ustalenia szczegółowe.

**§13.** 1. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy w granicach terenów elementarnych zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z zapotrzebowaniem przy zachowaniu jako minimalnych, poniższych wskaźników:

- 1) co najmniej 2 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
- 2) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej.

2. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wymóg zapewnienia łącznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania, o których mowa w ust.1 należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla funkcji usługowej oraz magazynów i składów, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 25 włącznie;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 25 do 50 włącznie;
- 3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 50.

**§14.** 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z sieciami uzbrojenia poza obszarem planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych. Nowe sieci infrastruktury technicznej oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne.

**§15.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach  $\varnothing$  32 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej - poza obszarem planu;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**§16.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) podłączenie zabudowy i odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  35 mm;
- 5) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 6) indywidualną lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§17.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu;
- 2) możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym jako wbudowanych w budynkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 5) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§18.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**§19.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii.

**§20.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci teleinformatycznej;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teleinformatycznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

**§21. 1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz remonty i przebudowy.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

**§22.** Dla terenu **1U-PS** o powierzchni 0,303 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren usług lub składów i magazynów,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – dachy symetryczne, dwu lub czterospadawe, o pochyleniu połaci głównych od 10° do 35°,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 50%
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny = 0,1 i maksymalny = 1,5,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej = 0,5,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m n.p.t.,
  - g) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 1 m poprzez nasadzenia żywopłotowe od strony granicy z teren 1MNW.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 900 m<sup>2</sup>;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR z dopuszczeniem obsługi z terenów przyległych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §13 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - docelowe przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem.

**§23.** Dla terenu **1MNW** o powierzchni 0,119 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połączy głównych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
  - d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połączy dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,3,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny = 0,1 i maksymalny = 0,6,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych = 40%
  - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §13 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich w tym na terenach poza granicami planu, zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji planu dopuszcza się rekreacyjne użytkowanie terenu.

**§24.** Dla terenu **1IW** o powierzchni 0,255 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów - obiekty i urządzenia infrastruktury związanej z eksploatacją wody podziemnej, uzdatnianiem i zaopatrzeniem w wodę;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej oraz urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,
  - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,
  - d) poza realizacją niezbędnej zabudowy i komunikacji wewnętrznej należy zachować powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:



- a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej poza obszarem planu oraz z drogi wewnętrznej 1KR,
  - b) miejsca do parkowania należy zapewnić w ramach terenu,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji poza obszarem planu i w terenie drogi wewnętrznej KR, zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem.

**§25.** Dla terenu **1IE** o powierzchni 0,001 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej oraz urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz drogi położonej poza granicami planu,
  - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji poza obszarem planu i w terenie drogi wewnętrznej 1KR, zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem.

**§26.** Dla terenu: **1KR** o powierzchni 0,052 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – ogólnodostępne drogi, ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia z funkcją dojazdu;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0 do 16,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację pieszojezdni bez wydzielania chodników,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa terenów przyległych – bez ograniczeń,
  - b) zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;

- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania jako nie urządzonego dojścia i dojazdu do nieruchomości.

#### **DZIAŁ IV**

##### **Skutki prawne uchwalenia planu**

§27. Nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§28. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo, przyjętym uchwałą Nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 46, poz. 1143).

#### **DZIAŁ V**

##### **Ustalenia końcowe**

- §1. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.