Uchwała Nr …/…/2024
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia …………… 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/5, 47/8, 47/9 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek 47/48
oraz 47/49 z obrębu ewidencyjnego Ustowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) oraz w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I
Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres regulacji planu**

1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIV/685/2024 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/5, 47/8, 47/9 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek 47/48 i 47/49 z obrębu ewidencyjnego Ustowo, zmienionej uchwałą Nr ………. w sprawie zmiany ….., uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla inwestycji głównej dla działek nr 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/5, 47/8, 47/9 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek nr 47/48 i 47/49 z obrębu ewidencyjnego Ustowo, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo” przyjętego po zmianach uchwałą nr 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 obejmujących:
3. inwestycję główną - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
4. inwestycję uzupełniającą - teren ujęcia wód oraz teren drogi dojazdowej;

zgodnie umową urbanistyczną nr … zawartą w dniu ….

1. Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 7,11 ha, w tym 6,11 ha w ramach inwestycji głównej i 1,10 ha w ramach inwestycji uzupełniającej. Granice obszaru opracowania planu oznaczono na załącznikach nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały, stanowiących rysunki planu w skali 1:1000 wraz z wyrysami ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
3. załącznik nr 1.1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru inwestycji głównej wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”;
4. załącznik nr 1.2, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 dla obszaru inwestycji uzupełniającej wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”;
5. załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
6. 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;
7. załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.
8. Ilekroć w uchwale występuje termin:
9. **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 cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;
10. **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;
11. **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.
12. **nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych**- należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania części obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych stanowiących dojścia i dojazdy do kondygnacji podziemnych takich jak: rampy, schody oraz zadaszenia tych elementów.
13. **błękitno-zielona infrastruktura** - zieleń, budowle i urządzenia budowlane oraz elementy zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą retencji wód opadowych lub roztopowych oraz lokalnej regulacji temperatury, wilgotności, w szczególności ogrody deszczowe, niecki infiltracyjne, rowy, zbiorniki i stawy retencyjne, zielone dachy i ściany, nawierzchnie przepuszczalne.

**Rozdział 2
Zasady konstrukcji ustaleń planu**

1. 1. Na ustalenia planu składają się:
2. ustalenia wstępne;
3. ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
	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,
	2. ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
	3. ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
	4. ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
	5. ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
	6. ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
	7. ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości,
	8. ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu,

w zakresie występującym w granicach planu;

1. ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
2. ustalenia końcowe.
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 cyfrowo-literowymi określającymi numer w ramach klasy oraz 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**

1. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:
2. **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
3. **IWU** – teren ujęcia wód;
4. **KDD** – teren publicznej drogi dojazdowej;
5. **KR** - teren drogi wewnętrznej.
6. Klasa przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu w ramach, w ramach której dopuszcza się również lokalizację innych funkcji jako uzupełniających i nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych i garaży, w tym podziemnych, zbiorników i oczek wodnych, błękitno-zielonej infrastruktury, zieleni urządzonej, miejsc rekreacji, sportu i wypoczynku, placów zabaw, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia, miejsc do parkowania rowerów.
7. 1. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:
8. zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym dla kondygnacji podziemnych, określonych na rysunku planu;
9. zabudowę w granicach działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
10. parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
11. w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zachowanie dostępu do infrastruktury technicznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i naprawczych.
12. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek ewidencyjnych z wyłączeniem granic o przebiegu wspólnym z granicą obszaru objętego planem oraz granic z terenami komunikacji drogowej położonymi poza obszarem planu z wyłączeniem lokalizacji kondygnacji podziemnej.

**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**

1. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:
2. wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
3. gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
4. zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
5. sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
6. prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
7. zakaz wprowadzania nasadzeń gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych gatunków obcych.
8. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.
9. 1. 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.

2. Występujące w granicach terenu inwestycji głównej nieeksploatowane otwory studzienne w należy trwale zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi. Dopuszcza się ich wykorzystanie wyłącznie na własne potrzeby gospodarcze, w szczególności związane z utrzymaniem zieleni ogólnodostępnej przy zachowaniu wymogów zabezpieczenia studni, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i opomiarowania poboru wody podziemnej.

1. 1. Dla gazociągu średniego ciśnienia w granicach planu ustala się obszar strefy kontrolowanej w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. W szczególności w obszarze stref:

1) zabrania się prowadzenia działań, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie, w szczególności niedopuszczalne jest poruszanie się pojazdami mechanicznymi po terenie nad gazociągiem bez odpowiednich zabezpieczeń;

2) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;

3) zabrania się sadzenia drzew.

2. Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi obiektami liniowymi przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie wytycznych i przepisów odrębnych, w tym związanych z wymogiem odpowiedniego zabezpieczenia/przebudowy gazociągu. Projektowanie i prowadzenie prac budowlanych w strefie kontrolowanej wymaga ścisłej współpracy z operatorem sieci gazowej.

1. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

**Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się lokalizację stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 17 (AZP: 31-05/53) wraz ze strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej w granicach, której obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości**

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
2. dopuszcza się podział zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
3. dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
4. ustalenia, o których mowa wyżej oraz ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów wydzielanej działki nie dotyczą wydzieleń na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
5. ustalony zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzieleń, o których mowa w pkt 3.

**Rozdział 5
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów
komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

1. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:
	1. dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem tworzących powiązanie z układem zewnętrznym;
	2. ustalonego w planie terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD.
2. Ustalenia dotyczące zasad obsługi i parametrów terenu drogi dojazdowej zawierają ustalenia szczegółowe.
3. 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 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
	2. co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

2. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wymóg zapewnienia łącznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych w ust. 1.

3. Należy zapewnić 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 25 miejsc do parkowania.

1. 1. Obsługę inżynieryjną 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.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
	1. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach ø 32 mm;
	2. zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej poza obszarem planu lub na instalacjach w granicach terenów elementarnych;
	3. niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
	1. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych parametrach ø 250 mm, o zrzucie wody nie przekraczającym 25 litrów na sekundę poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
	2. możliwość odprowadzania 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.
6. W zakresie odprowadzenia ścieków i usuwania odpadów ustala się:
	1. podłączenie zabudowy i odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
	2. parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach - ø 90 mm;
	3. wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
	4. indywidualną lokalizację miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
	1. zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych poza obszarem planu;
	2. możliwość lokalizacji wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na obszarze planu;
	3. możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe ustala się:
	1. zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci o minimalnych parametrach - ø 25 mm;
	2. przyłączenie odbiorców do sieci za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
	3. prowadzenie nowych sieci w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła paliwa gazowe i płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii.
10. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:
11. obsługę z sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
12. zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
13. dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

**Rozdział 6
Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

1. 1.Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania.
2. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

**DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

1. Dla terenu **1MW-U** o powierzchni 6,11 ha ustala się:
2. przeznaczenie:
3. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych oraz usług turystyki związanych z czasowym zakwaterowaniem,
4. dopuszcza się lokalizację funkcji usług wyłącznie wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych;
5. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
6. lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
7. dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,28,
8. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny - 0,2,

- maksymalny - 1,3 dla budynków mieszkalnych,

1. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8
2. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
3. minimalna powierzchnia terenu ogólnodostępnego pod zieleń, rekreację ogólnodostępną - 20 % powierzchni działki budowlanej,
4. dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych w tym z usługami wbudowanymi nie więcej niż  12,5 m n.p.t. i do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym najwyższa kondygnacja jest dopuszczalna na powierzchni zabudowy nie większej niż 65% powierzchni zabudowy budynku,
5. geometria dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12o;
6. zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
7. warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z §8 i 9 niniejszej uchwały;
8. zasady i warunki podziału:
9. minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m2,
10. minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 20,0 m względem bezpośrednio przylegającego terenu komunikacji istniejącego lub nowo wydzielanego,
11. kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego terenu komunikacji istniejącego lub nowo wydzielanego, zawarty w przedziale 75° – 105°;
12. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
13. obsługa komunikacyjna z dróg publicznych położonych poza obszarem planu,
14. zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §14 niniejszej uchwały,
15. obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane w granicach planu lub przyległych terenach, zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
16. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji planu dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu z zakazem zabudowy nie stanowiącej realizacji ustaleń planu.
17. Dla terenu **1IWU** o powierzchni 0,80 ha, ustala się:
18. przeznaczenie: teren wodociągów - obiekty i urządzenia infrastruktury związanej z eksploatacją wody podziemnej, uzdatnianiem i zaopatrzeniem w wodę;
19. zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
20. dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej oraz urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
21. zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,
22. dopuszcza się możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,
23. poza realizacją niezbędnej zabudowy i komunikacji wewnętrznej należy zachować powierzchnię biologicznie czynną;
24. zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
25. warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
26. zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu  położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
27. zasady i warunki podziału - po wydzielniu zakaz podziałów wtórnych;
28. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
29. obsługa komunikacyjna z terenu drogi dojazdowej 1KDD,
30. miejsca do parkowania należy zapewnić w ramach terenu,
31. obsługa inżynieryjna terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji poza obszarem planu i w terenie drogi dojazdowej 1KDD oraz terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zgodnie z §15 niniejszej uchwały;
32. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji planu dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu z zakazem zabudowy nie stanowiącej realizacji ustaleń planu.
33. Dla terenu: **1KDD** o powierzchni 0,05 ha, ustala się:
34. przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej;
35. zasady zagospodarowania terenu:
36. pas drogowy wraz z dopuszczeniem lokalizacji chodników, dróg rowerowych, zieleni i niezbędnej infrastruktury technicznej wraz z oświetleniem,
37. zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb,
38. zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
39. warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
40. zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu  położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
41. zasady i warunki podziału - zakaz podziałów wtórnych;
42. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
43. obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
44. zgodnie z rozdziałem z §15 niniejszej uchwały;
45. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - obecne zagospodarowanie terenu zgodne z docelowym.
46. Dla terenu: **1KR** o powierzchni 0,15 ha, ustala się:
47. przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
48. zasady zagospodarowania terenu:
49. pas drogowy wraz z dopuszczeniem lokalizacji chodników, dróg rowerowych, zieleni i niezbędnej infrastruktury technicznej wraz z oświetleniem,
50. zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej według potrzeb,
51. lokalizacja zjazdu dla obsługi komunikacyjnej terenu 1IWU;
52. zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
53. warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
54. zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu  położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z §11 niniejszej uchwały;
55. zasady i warunki podziału - po wydzieleniu zakaz podziałów wtórnych;
56. zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
57. obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
58. zgodnie z rozdziałem z §15 niniejszej uchwały;
59. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji planu dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu.

**DZIAŁ IV
Skutki prawne uchwalenia planu**

1. 1. W zakresie stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, .…...
2. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze - gruntów ornych klasy RIVa o powierzchni łącznej 5,99 ha.
3. 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 dla terenu w części obrębów Przecław, Ustowo i Warzymice w gminie Kołbaskowo, przyjętym uchwałą Nr XV/139/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r. ( Dz. Urz. Woj. Zach. z 2016 r., poz. 663) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**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.