Uchwała Nr III / 11 / 06
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 grudnia 2006 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Siadło Dolne i Kurów w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ **1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX / 403 / 05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 grudnia 2005 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Nr XXXIII / 434 / 06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo uchwalonego uchwałą Nr XVII / 2 / 2000 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 7 listopada 2000 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 475), zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Kołbaskowo, część obrębu Siadło Dolne i Kurów o łącznej powierzchni 19,9725 ha.

3. Granice planu przedstawione są na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest teren zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszkaniowej komercyjnej - apartamentowej z usługami turystycznymi i usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego,
2) załącznik nr 2 – wypis i wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;

§ **2.** 1. Na obszarze planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków,
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:
1) **MW** - teren zabudowy wielorodzinnej,
2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) **MWa** - teren zabudowy mieszkaniowej komercyjnej - apartamentowej z usługami towarzyszącymi,
4) **KDg** - tereny komunikacji publicznej, istniejącej i projektowanej drogi dojazdowej gminnej,
5) **KDW** – teren komunikacji wewnętrznej ogólnodostępnej**,**
6) **KX** – teren ciągów pieszych,
7) **E** – teren istniejącej i projektowanych stacji elektroenergetycznych,
8) **ZU** – teren zieleni urządzonej,
9) **R** – teren użytków rolnych;

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

4. Przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynku, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

5. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej.

6. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnego terenu odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc parkingowych, to jest:
1) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie apartamentowej,
2) 1 miejsce postojowe na działce na jedno mieszkanie,
3) 2 miejsca postojowe na działce w zabudowie jednorodzinnej,
3) 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
4) 1 miejsce postojowe a każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach,
5) 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,

7. Na terenie objętym planem, za wyjątkiem miejsc wskazanych w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ **3.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW** o powierzchni 0.7197 ha i **17 MW** o powierzchni 0.8148 ha, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalnie cztery lokale mieszkalne w jednym budynku na jednej działce budowlanej,
   b) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga kondygnacja może być lokalizowana w wysokim dachu,
   d) dachy wysokie, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30^o i nie większym niż 50^o,
   e) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości,
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla terenu o symbolu 1 MW w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 627 Z, relacji Szczecin – Ustowo – Siadło Górne oraz 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 631 Z, relacji Siadło Górne – Siadło Dolne (zgodnie z rysunkiem planu),
- dla terenu o symbolu 17 MW w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 631 Z, relacji Siadło Górne – Siadło Dolne, w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o symbolu 01 KDg i 5,0 m od dróg wewnętrznych o symbolu 05 KDW, 06 KDW i 09 KDW (zgodnie z rysunkiem planu),

g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 25,0 m,
h) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
i) Na terenie nie może ulec zwiększeniu liczba działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do ilości działek pokazanych na rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy działek pod obiekty infrastruktury technicznej,
j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
l) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
m) obsługa komunikacyjna terenów od drogi powiatowej nr 627 Z, relacji Szczecin – Ustawo – Siadło Górne oraz od drogi powiatowej nr 631 Z, relacji Siadło Górne – Siadło Dolne (poza rysunkiem planu) poprzez układ dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **4.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 MW** o powierzchni 0.3950 ha, **7 MW** o powierzchni 0.9299 ha, **8 MW** o powierzchni 0.2324 ha i **9 MW** o powierzchni 0.8162 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalnie cztery lokale mieszkalne w jednym budynku na jednej działce budowlanej,
   b) zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych,
   c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 13,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być lokalizowana w wysokim dachu,
   d) dachy wysokie, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
   e) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości,
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 631 Z, relacji Siadło Górne – Siadło Dolne, w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o symbolu 01 KDg i 5,0 m od dróg wewnętrznych o symbolu 06 KDW i 07 KDW (zgodnie z rysunkiem planu),
   g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 25,0 m,
   h) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
   i) Na terenie nie może ulec zwiększeniu liczba działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do ilości działek pokazanych na rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy działek pod obiekty infrastruktury technicznej,
   j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,
   k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
   l) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,

m) obsługa komunikacyjna terenów od drogi powiatowej nr 627 Z, relacji Szczecin – Ustawo – Siadło Górne oraz od drogi powiatowej nr 631 Z, relacji Siadło Górne – Siadło Dolne (poza rysunkiem planu) poprzez układ dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **5.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN** o powierzchni 0.4429 ha, symbolem **3 MN** o powierzchni 0.8002 ha, symbolem **4 MN** o powierzchni 0.1298 ha i symbolem **5 MN** o powierzchni 0.7448 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 20,0 m,
   b) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy czym druga kondygnacja może jedynie być lokalizowana w wysokim dachu,
   f) dachy wysokie, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30^o i nie większym niż 50^o,
   g) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - dla terenu o symbolu 2 MN i 5 MN w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 627 Z, relacji Szczecin – Ustawo – Siadło Górne (zgodnie z rysunkiem planu),
      - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną ogólnodostępną o symbolu 09 KDW, (zgodnie z rysunkiem planu),
      - w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o symbolu 01 KDg (zgodnie z rysunkiem planu),
   i) zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie działki budowlanej,
   j) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **6.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MN** o powierzchni 1.5335 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 20,0 m,
   b) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje

nadziemne przy czym druga kondygnacja może jedynie być lokalizowana w wysokim dachu,
f) dachy wysokie, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
g) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną ogólnodostępną o symbolu 07 KDW (zgodnie z rysunkiem planu),
i) zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie działki budowlanej,
j) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
k) teren wydzielenia wewnętrznego o symbolu 10.1 przeznaczyć na plac zabaw dla dzieci;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 ZU** o powierzchni 0.0385 ha, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona,
a) zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów urządzenia terenu i umocnień skarpy,
b) zakaz podziału terenu,
c) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej ogólnodostępnej o symbolu 07 KDW,
d) zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **8.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 MN** o powierzchni 2.6909 ha, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 20,0 m,
b) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy czym druga kondygnacja może jedynie być lokalizowana w wysokim dachu,
f) dachy wysokie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
g) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną ogólnodostępną oznaczoną na rysunku planu symbolem 03 KDW, 06 KDW, 08 KDW i drogi gminnej o symbolu 01 KDg (zgodnie z rysunkiem planu),
i) zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie działki budowlanej,
j) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zabliźnionej garażami - bliźniaczej, przy czym mogą ją tworzyć wyłącznie budynki jednolite w formie zewnętrznej, o jednakowej wysokości, formie dachu, zastosowanych materiałach wykończeniowych i kolorystyce,

k) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **9.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 MN** o powierzchni 1.3193 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 20,0 m,
   b) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy czym druga kondygnacja może jedynie być lokalizowana w wysokim dachu,
   f) dachy wysokie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
   g) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną ogólnodostępną oznaczoną na rysunku planu symbolem 03 KDW, 05 KDW i 06 KDW (zgodnie z rysunkiem planu),
   i) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
   j) na terenie wydzielenia wewnętrznego 13.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zabliźnionej garażami - bliźniaczej, przy czym mogą ją tworzyć wyłącznie budynki jednolite w formie zewnętrznej, o jednakowej wysokości, formie dachu, zastosowanych materiałach wykończeniowych i kolorystyce,
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **10.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 MWa** o powierzchni 0.8439 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa komercyjna – apartamentowa wraz z usługami towarzyszącymi;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 13,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być lokalizowana w wysokim dachu,
   b) wysokość zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej apartamentowej – do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie więcej niż jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
   c) dachy wysokie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
   d) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
g) zabudowa mieszkaniowa – wolnostojąca lokalizowana kalenicowo (kalenicą równolegle do drogi 04 KDW) lub zespolona z budynkami usługowymi towarzyszącymi w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy,

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **11.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 MN** o powierzchni 2.4223 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m^2 przy froncie działki o szerokości minimum 20,0 m,
   b) podział terenu zgodnie z proponowanym na rysunku planu,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
   d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy czym druga kondygnacja może jedynie być lokalizowana w wysokim dachu,
   f) dachy wysokie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30^o i nie większym niż 50^o,
   g) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
   h) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne ogólnodostępne oznaczone na rysunku planu symbolem 02 KDW, 03 KDW i 04 KDW i drogi gminnej o symbolu 01 KDg (zgodnie z rysunkiem planu),
   i) zakaz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie działki budowlanej,
   j) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **12.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 MWa** o powierzchni 1.5288 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa komercyjna – apartamentowa wraz z usługami turystycznymi,
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej apartamentowej i pensjonatowo - hotelowej – 13,5 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do kalenicy, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia kondygnacja może być lokalizowana w wysokim dachu,
   b) na terenie dopuszcza się lokalizację funkcji turystycznej: hotelowo – pensjonatowej, minimum 30% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej na terenie,
   c) na terenie podwydzielenia 16.2 dopuszcza się lokalizację funkcji turystycznej: hotelowo – pensjonatowej, minimum 50% powierzchni użytkowej zabudowy zlokalizowanej na terenie podwydzielenia,
   d) na terenie podwydzielenia 16.1 – oczko wodne,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni terenu. Ustalenie nie dotyczy podwydzielenia 16.2,
   f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu. Ustalenie nie dotyczy podwydzielenia 16.2,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni terenu podwydzielenia 16.2,
h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni terenu podwydzielenia 16.2,
i) wysokość zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie podstawowej – do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy, liczonej przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie więcej niż dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w wysokim dachu,
j) dachy wysokie, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50°,
k) obiekty budowlane należy realizować w formie nawiązującej do budownictwa tradycyjnego, z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np.: kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko - tynkarskie, wszelkie materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym,
l) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
m) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z § **2** ust. 6,

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;

§ **13.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 R** o powierzchni 0.0900 ha, ustala się:

przeznaczenie: użytki rolne – zakaz zabudowy i podziału. Teren objęty strefą „W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ **14.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 E** o powierzchni 0.0032 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do zachowania,
   a) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
   b) wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu.

§ **15.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 E** o powierzchni 0.0036 ha, symbolem **21 E** o powierzchni 0.0040 ha i symbolem **22 E** o powierzchni 0.0034 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: terenu pod stację transformatorową 15/0,4 kV,
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 m^2,
   b) maksymalną wysokość zabudowy – 4,0 m,
   c) dach wysoki, o kącie nachylenia połaci – nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
   d) wydzielenie terenu po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
   e) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych.

§ **16.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01 KDg** o powierzchni 0.9623 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Istniejąca i projektowana droga publiczna gminna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
   b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu o szerokości po 3,0 m,
   c) szerokość jezdni – 6,0 m,
   d) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 250 mm,
   e) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 300 mm,
   f) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
   g) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 40 - Ø 63 mm,
   h) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **17.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **02 KDW** o powierzchni 0.2190 ha, ustala się:
1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna z projektowaną zatoką do zawracania;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z placem manewrowym o wymiarach 25,0 x 25,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
   b) szerokość jezdni –5,50 m,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
   d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 250 mm,
   e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
   f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 32 - Ø 50 mm,
   g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **18.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **03 KDW** o powierzchni 0.2543 ha, ustala się:
1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m z placem manewrowym (zgodnie z rysunkiem planu),
   b) szerokość jezdni – 5,75 m,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
   d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 250 – Ø 300 mm,
   e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
   f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 63 mm,
   g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3niniejszej uchwały.
4) W części terenu, utrzymanie i odtworzenie nasadzeń alejowych, ewentualne dosadzanie i odtwarzanie zadrzewień musi się opierać o gatunki rodzime zgodnie z istniejącymi obecnie.

§ **19.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **04 KDW** o powierzchni 0.1508 ha, ustala się:
1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna z projektowaną zatoką do zawracania;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
   b) szerokość jezdni – 5,50 m,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
   d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 250 – Ø 300 mm,
   e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
   f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 63 mm,
   g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **20.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **05 KDW** o powierzchni 0.1672 ha, ustala się:
1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna;
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – min. 8,0 m,
b) szerokość jezdni – 5,0 m,
c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 200 – Ø 400 mm,
e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 63 mm,
g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;

3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **21.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **06 KDW** o powierzchni 0.6926 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
b) szerokość jezdni – 5,75 m,
c) obustronne chodniki
d) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 250 mm,
e) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 400 mm,
f) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
g) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 32 - Ø 50 mm,
h) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **22.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **07 KDW** o powierzchni 0.3988 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna z projektowanymi zatokami do zawracania;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z placami manewrowymi o wymiarach 18,0 x 20,0 (zgodnie z rysunkiem planu),
b) szerokość jezdni – 5,0 m,
c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 200 – Ø 250 mm,
e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 32 - Ø 50 mm,
g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **23.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **08 KDW** o powierzchni 0.1188 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z placem manewrowym o wymiarach 25,0 m x 25,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
b) szerokość jezdni – 5,0 m,
c) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
d) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 200 – Ø 250 mm,
e) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
f) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 32 - Ø 40 mm,
g) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **24.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **09 KDW** o powierzchni 0.4581 ha, ustala się:

4) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna ogólnodostępna;
5) zasady zagospodarowania terenu:
   h) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
   i) jezdnia o dwóch pasach ruchu o szerokości po 3 m
   j) szerokość jezdni – 5,0 m,
   k) projektowana kanalizacja sanitarna Ø 200 mm,
   l) projektowana kanalizacja deszczowa Ø 200 – Ø 300 mm,
   m) projektowany wodociąg Ø 110 mm,
   n) projektowany gazociąg średniego ciśnienia Ø 63 mm,
   o) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV;
6) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

§ **25.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 KX** o powierzchni 0.0652 ha, symbolem **11 KX** o powierzchni 0.0122 ha, symbolem **12 KX** o powierzchni 0.0394 ha i symbolem **13 KX** o powierzchni 0.0167 ha ustala się:

1) przeznaczenie: projektowane ciągi piesze;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) ciąg o symbolu 10 KX: szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
   b) ciąg o symbolu 11 KX: szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m,
   c) ciąg o symbolu 12 KX: szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
   d) ciąg o symbolu 13 KX: szerokość w liniach rozgraniczających – od 4,0 m do 7,5 m,
3) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej, ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury

§ **26.** 1. Na obszarze planu, ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych.

2. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę - ustala się z istniejącego ujęcia wody głównego Ustawie poprzez sieć gminną głównego Kurowie. Dla zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę należy zamontować zestaw bezhydroforowy na ujęciu wody w miejscowości Ustowo.
2) projektowana sieć wodociągowa podłączona do istniejącego wodociągu w obszarze opracowania winna zapewnić wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych z hydrantów nadziemnych,
3) prowadzenie rurociągów wzdłuż dróg, z możliwością zapewnienia zasilania z sieci wodociągowej każdej działki,
4) niezależnie od zasilania z sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę z awaryjnej studni głębinowej,
5) odprowadzenie ścieków sanitarnych - ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjną Ø 200 mm – 250 mm do istniejącej przepompowni ścieków, z której istniejącym rurociągiem tłocznym Ø 125 mm ścieki odprowadzane są do istniejącej kanalizacji sanitarnej grupowej w gminie Kołbaskowo i dalej na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu. Istniejąca kanalizacja sanitarna Ø 200 mm wraz z istniejącą przepompownią ścieków i rurociągiem tłocznym Ø 125 mm do zachowania z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,

6) odprowadzenie wód opadowych - ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową od Ø 200 mm do Ø 350 mm do istniejącego kanału zbiorczego wód drenażowych i dalej ustala się poprzez ciągi kanalizacji deszczowej z zrzutem po podczyszczeniu do rzeki Odry Zachodniej. Istniejąca kanalizacja deszczowa Ø 200 mm - Ø 350 mm do zachowania z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
7) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się wstępne segregowane i gromadzone w pojemnikach w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na wydzielonych działkach, a następnie wywożone na gminne składowisko odpadów na terenie gminy Kołbaskowo,
8) zaopatrzenie w ciepło - ustala się system ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem gazowym, płynnym. Dopuszcza się ogrzewanie kominkowe jako ogrzewanie wspomagające,
9) zaopatrzenie w gaz - ustala się z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 90 mm zasilanej z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia w miejscowości Siadło Górne w gminie Kołbaskowo. Zapotrzebowanie gazu dla celów bytowych i grzewczych. Podłączenie zewnętrznych instalacji gazu poprzez punkty redukcyjno-pomiarowe usytuowane przy granicy działki, według ustaleń z dostawcą gazu. Do czasu doprowadzenia sieci gazowej do obszaru opracowania istniejąca i projektowana zabudowa korzystać będzie z gazu bezprzewodowego,
10) zaopatrzenie w energię elektryczną - ustala się z projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV oraz istniejącej i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z napowietrznej i kablowej linii elektroenergetycznej SN-15kV,
11) telekomunikacja - ustala się, że istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa podłączona będzie do istniejącej centrali telefonicznej w Kołbaskowie, poprzez projektowane telefoniczne linie kablowe.

3. Projektowane sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczenia komunikacji.

§ **27.** Na terenie obszaru objętego planem obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska naturalnego:
1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska,
2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i podziemnych.
3) na terenie objętym planem należy pozostawić do zachowania istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia za wyjątkiem kolidujących z planowaną inwestycją, zaleca się wykonać nasadzenia rodzimych gatunków drzew oraz krzewów,
4) zakaz przekształcania zbiornika wodnego (oczko wodne) oraz strefy roślinności nadbrzeżnej.

§ **28.** Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku robót ziemnych.

W strefie W III obowiązują rygory:
1) obowiązek uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obszarze strefy przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
2) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji, obowiązek prowadzenia nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego oraz ewentualnych badań interwencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ **29.** 1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %. Dla terenu drogi publicznej gminnej o symbolu 01 KDg na rysunku planu, stawka wynosi 0%.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, traci moc uchwała Nr XVII / 2 / 2000 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 7 listopada 2000 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 475)

3. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy R V o pow. 0,3400 ha oraz klasy Ps V o pow. 0,6410 ha na cele nierolnicze.

4. Grunty rolne klasy IIIb o powierzchni 3,06 ha, posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze – decyzją NR.tr.051/602-96/00 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18.04.2000 r.

5. Grunty rolne klas IVa, IVb, ŁIV o łącznej powierzchni 4,3232 ha, posiadają zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze – decyzją GKN.2.N-7711-42/00 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 15 maja 2000 r.

6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ **30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady
Gminy Kołbaskowo
Edward Sroka