UCHWAŁA Nr IV / 28 / 07
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 26 lutego 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym **Kamieniec** w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 945, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/419/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 20 lutego 2006 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Kamieniec, zwany dalej „planem miejscowym".

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 4,5705 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo,
3) załącznik nr 3 rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkalne, usługowe, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MN, U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, na których dopuszcza się usługi spełniające równocześnie następujące warunki:
   a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
   b) obowiązująca powierzchnia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej według przepisów szczegółowych,
3) **Upb** – tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej, np.: administracji publicznej, kultury, nauki,
4) **KD.L** – droga lokalna,
5) **KDW** – droga wewnętrzna,
6) **E** – teren urządzeń energetycznych,

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązują-cymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,

4) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
5) symbole literowo cyfrowe terenów elementarnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30^0,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego,
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
5) **zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową historyczną** – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekra-czalną i obowiązującą linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną o walorach historycznych
3) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy.

2. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń),

3. W granicach objętego planem terenu a położonego w granicach obszaru chronionego pod nazwą Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu według przepisów szczegółowych.

Rozdział 3.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 6. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istnie-jących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa zbiorcza nr 0628Z Kołbaskowo - Kamieniec.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak wiaty, budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7. 1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych drogach.

2. Sieci uzbrojenia terenu prowadzi się w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na warunkach określonych w przepisach szczegółowych.

3. Nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy napowietrznych sieci elektroenergetycznych wymienionych w przepisach szczegółowych.

4. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Ustowo-Kamieniec wodociąg zasilany jest z ujęcia wody w Kamieńcu,
2) system wodociągowy winien zapewnić funkcjonowanie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
3) system wodociągowy winien spełniać wymagania zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciw-pożarowymi.

5. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 200 mm w drodze **7.KD.L** i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu,
2) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z dróg i parkingów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi na odpływie do rowu melioracyjnego urządzeniami oczyszczającymi.

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

1) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w Siadle Dolnym,
2) rozprowadzenie gazu na obszarze objętym planem poprzez sieć średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia w indywidualnych punktach redukcyjnych,
3) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i projektowanych kablowych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzonych do projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej w planie symbolem **3.E**.
2) obsługa projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z istniejących i projektowanych dróg **7.KD.L** i **6.KDW**,
3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4 kV, biegnąca poprzez tereny **1.MN, 2.MN, 4.MN,U** i **5.Upb** przeznaczona jest do przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
4) w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 0,4 kV.

8. Telekomunikacja: obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) przewiduje się wstępne segregowanie odpadów w miejscu ich powstania i czasowe gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek, a następnie wywożenie na gminne składowisko odpadów w Smolęcinie gm. Kołbaskowo,
2) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym planu symbolem **1.MN**, o powierzchni **1,5740 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,.

5) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej załączniku graficznym symbolem **6.KDW**
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30^0-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m ,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
   d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

6) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

7) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości: części terenów o nume-rach ewidencyjnych: 27 i 28 jak na rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1100 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70^0 do 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej **6.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5: minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia terenu w drogach: **6.KDW** i **7.KD.L**.
4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowe-go oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów,
2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
3) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu funkcjonalnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości:
1) dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 27: 30%,
2) dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 28: 0%.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **2.MN**, o powierzchni łącznie **1.0746 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,.
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych załączniku graficznym symbolami: **6.KDW** i **7.KD.L**
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30^0-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m ,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
   d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości: części terenów o nume-rach ewidencyjnych: 27 i 28 jak na rysunku planu,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1400 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej **6.KDW** i drogi lokalnej **7.KD.L**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5: minimum 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia terenu w drogach: **6.KDW** i **7.KD.L**.
4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowe-go oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie przyrodniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów,
2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
3) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu funkcjonalnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości:
1) dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 27: 30%,
2) dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 28: 0%.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **3.E**, o powierzchni łącznie **0,0115 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi lokalnej **7.KD.L**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni wzdłuż granicy działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **4.MN,U**,o powierzchni łącznie **0,5294 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, w tym:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 15%
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki: 10%
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,
5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 7,0 m,
6) forma zabudowy mieszkaniowej:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza), usługowa, wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
7) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych symbolami **7.KD.L** i **8.KDW**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30^0-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
   b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m ,
   c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
   d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.
10) forma zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy. Kształt dachu stromy, symetryczny.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,2500 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi lokalnej **7.KD.L**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe zgodnie z § 6 ust. 5; 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej).
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane i istniejące sieci uzbrojenia terenu w drodze: **7.KD.L**.
4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
4) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu funkcjonalnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się nośniki reklamowe na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **5.Upb**, o powierzchni łącznie **0,3767 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma zabudowy powinna być ukształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy,
6) kształt dachu: stromy, symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: z drogi lokalnej **7.KD.L**
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsce postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **7.KD.L**,
4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.
1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,

2) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntu,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną,
4) w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów, nakazuje się wykonanie nasadzeń zastępczych – liściastymi gatunkami rodzimy drzew i krzewów np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.
11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13. 1. Na terenie powierzchni **0,3107 ha** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **6.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.
3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 V,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem **7.KD.L**.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń nieruchomości: obszary włączone do terenu **6.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 27 (0,1514 ha),
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 28 (0,1593 ha).

6. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: budowa drogi,
3) oczekiwane rezultaty: komfort obsługi komunikacyjnej.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 14. 1. Na terenie o powierzchni **0,5632ha** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **7.KD.L**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy lokalnej, kategorii gminnej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 mm,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową nr 0,628 Z położoną poza obszarem planu,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **7.KD.L**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/2 (0,0150 ha),
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 38/2 (0,0355 ha),
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 19/4 (0,0135 ha)
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 92 (0,4992 ha).

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych,
2) należy dokonać nasadzeń zieleni wysokiej lub średniej w celu uzupełnienia zadrzewień przydrożnych przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych drzew lub krzewów np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych.

7. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunika-cyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 15. 1. Na terenie o powierzchni **0,1305 ha** na załączniku graficznym symbolem **8.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, które określono w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem **7.KD.L**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **8.KDW**:

a) część terenu o numerze ewidencyjnym 27 (0,0322 ha),
b) część terenu o numerze ewidencyjnym 26 (0,0983 ha).

6. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:
1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
2) planowane działania: modernizacja drogi,
3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. 1. Wyraża się zgodę na przeznaczenie nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych III i IV o powierzchni: 3,9730 ha, w tym 3,8275 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14 listopada 2006r. nr GZ. tr. 057-602-690/06 r.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Edward Sroka