

**UCHWAŁA NR IX/82/2015
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 29 czerwca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Siadło Dolne gminy
Kołbaskowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) **Rada Gminy Kołbaskowo** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/463/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Siadło Dolne, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Uchwała Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXVI/446/2014 z dnia 18 kwietnia 2014 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Siadło Dolne, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,17 ha zlokalizowany w granicach administracyjnych gminy Kołbaskowo, obręb Siadło Dolne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe oraz na komunikację i towarzyszącą infrastrukturę techniczną;

2. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustala się następujące tereny elementarne oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN,U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; powierzchnia terenu: 0,88 ha;
- 2) **1.MN**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; powierzchnia terenu: 0,64 ha;
- 3) **2.MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; powierzchnia terenu: 0,28 ha;
- 4) **KD.Z** - teren drogi publicznej, zbiorczej; powierzchnia terenu: 0,17 ha;
- 5) **KDW** - teren drogi wewnętrznej; powierzchnia terenu: 0,15 ha;
- 6) **KPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego; powierzchnia terenu: 0,05 ha.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Siadło Dolne gminy Kołbaskowo, w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

2. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,

- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni**- zróżnicowana gatunkowo zieleń, wypełniająca nieutwardzone powierzchnie działki a także zieleń w donicach, pnącza na ścianach, ogrodzeniach i murach oporowych;
- 2) **gatunki rodzime**- gatunki naturalne występujące na danym obszarze, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka; do roślin z gatunków rodzimych zalicza się m. in.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku dla funkcji podstawowej, wskazanej dla terenu; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) oraz kolejnych budynków dla funkcji głównej przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggie – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działalność usługową jako funkcji uzupełniającej:
 - a) na terenach 1.MN i 2.MN lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) na terenie MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i poza budynkami mieszkalnymi, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) dopuszczalny zakres usług:

- a) gastronomia - do 20 miejsc konsumpcyjnych,
- b) sklepy o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
- c) działalność biur,
- d) gabinety lekarskie,
- e) salony fryzjersko-kosmetyczne,
- f) małe obiekty sportu i rekreacji,
- g) odnowa biologiczna, rehabilitacja.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje ochrona warunków hydrogeologicznych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Dolina Kopalna Szczecin (Nr 122):
 - a) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się zagospodarowania terenu powodującego zmianę kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
 - d) sposób gospodarki odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymaganiami ochrony wód podziemnych,
 - e) w przypadku zlokalizowania, w trakcie realizacji nowej zabudowy, drenaży które kolidują z projektowaną zabudową lub infrastrukturą, obowiązuje ich przebudowa i podłączenie do kanalizacji deszczowej;
- 2) obowiązuje podjęcie działań minimalizujących zagrożenia dla chronionych obszarów Natura 2000 („Dolina Dolnej Odry” PLB320003 i „Dolna Odra” PLH320037), położonych po wschodniej stronie granicy planu, w kierunku rzeki Odry: wykonywanie prac budowlanych z użyciem ciężkiego sprzętu zaleca się planować poza okresem rozrodczym chronionych gatunków zwierząt, celem uniknięcia ich płoszenia;
- 3) masy ziemne powstałe w wyniku realizacji inwestycji nakazuje się wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub wywieźć na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) dla działek przyległych do terenu KD.Z, położonych w granicach terenów MN,U i 1.MN, obowiązuje zastosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie drogi na warunki mieszkaniowe:
 - a) odsunięcie budynków mieszkalnych od granicy terenu KD.Z (zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu - min. 10 m) oraz w razie wystąpienia takiej potrzeby, np. zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
 - b) wykonanie od strony drogi KD.Z nasadzeń średnio wysokiej i wysokiej zieleni z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 6) naziemne parkingi dla samochodów, na więcej niż 4 stanowiska postojowe nakazuje się odgradzać od sąsiednich działek budowlanych średnio wysoką zielenią z gatunków rodzimych, odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 7) ogrodzenia działek, z wyłączeniem fragmentów ogrodzeń przyległych do dróg, powinna umożliwiać migrację małych zwierząt; ogrodzenia bez podmurówek i fundamentów ciągłych - prześwity występujące pomiędzy terenem a dolną krawędzią przęsła ogrodzenia nie mogą być mniejsze niż 10 cm;
- 8) zakazuje się wprowadzania gatunków roślin obcych geograficznie i ekologicznie, niepożądanych ze względu na ryzyko ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;
- 9) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 10) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu:
 - a) wyznaczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce,
 - b) nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) dla zespołu nowej zabudowy wyznacza się obszar ogólnodostępny, nie limitowany ogrodzeniami, zagospodarowany w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dojazdy do nieruchomości, parkowanie samochodów i rowerów, zagospodarowanie zielenią i małą architekturą na potrzeby rekreacji mieszkańców: KDW, KPJ, przedogródki (oznaczone na rysunku planu);
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków i wiat w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynków w terenach MN,U i 1.MN w odległości mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej teren KDW,
 - c) budynków w terenie 2.MN w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej teren KPJ,
 - d) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 400 m²,
 - e) reklam w formie wolno stojącej;
- 4) obowiązująca forma zabudowy terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; na jednej działce dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z budynkami towarzyszącymi,
 - b) budynki mieszkalne o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu,
 - c) rzuty budynków prostokątne lub zestawione z elementów prostokątnych,
 - d) elewacje tynkowane, w jasnych kolorach: białe, piaskowe odcienie beżu lub szarości,
 - e) preferowane materiały stosowane na fragmentach elewacji: drewno, cegła klinkierowa, naturalny kamień,
 - f) dachy głównych brył budynków dwuspadowe, o symetrycznych połaciach lub czterospadowe, z wyłączeniem dachów namiotowych o połaciach zbiegających się w jednym wierzchołku,
 - g) okap dachu nie może wystawać przed lico budynku na odległość większą niż 0,5 m,
 - h) materiały stosowane do pokrycia dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w odcieniach ciemnego brązu lub grafitu;
- 5) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych w dostosowaniu do obowiązującej formy zabudowy, określonej w pkt 4;
- 6) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy sytuować w sposób umożliwiający przesłonięcie wglądu na nie od strony dróg;
- 7) wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD.Z, obowiązuje sytuowanie ogrodzeń zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, bez wycofań w głąb działek budowlanych;
- 8) obowiązująca forma ogrodzeń:
 - a) ażurowe, z wykluczeniem prefabrykowanych przęseł wykonanych z betonu,
 - b) wysokość do 1,5 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów sportu,
 - c) maksymalna wysokość cokołu: 0,6 m, z wyłączeniem fragmentów pełniących funkcję ściany oporowej lub stanowiących wizualną przesłonę śmietnika lub urządzenia technicznego;
- 9) dopuszczalna forma reklam:
 - a) montowane na budynku lub na ogrodzeniu własności, od strony wjazdu na działkę,
 - b) o powierzchni nie większej niż 0,5 m²;
- 10) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 11) wskaźnik intensywności zabudowy terenu, określony w ustaleniach szczegółowych planu, należy przyjmować jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię całkowitą równą 100% po jego obrysie zewnętrznym;
- 12) na obszarze planu, z wyłączeniem zachodniej części terenu KD.Z, ustala się strefę „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu;
- 13) w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 14) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z zapleczem budowy;
- 15) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem:
 - a) rozwiązań przejściowych, niezbędnych do realizacji zjazdu z istniejącej drogi publicznej KD.Z na drogę wewnętrzną KDW, do czasu zakończenia rozbudowy drogi publicznej,
 - b) dopuszczonych w planie rozwiązań przejściowych w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, do czasu realizacji docelowych rozwiązań ustalonych w planie,
 - c) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji;
- 16) dopuszcza się lokalizację niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 17) przy lokalizacji nowej zabudowy realizuje się odpowiednio do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów ochrony cywilnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się wtórny podział na działki, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) schemat podziału na działki, określony na rysunku planu, przedstawia wyłącznie jeden z wielu możliwych wariantów podziału danego terenu na nowe działki budowlane;
- 5) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dla każdej działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.Z, poprzez tereny położone w obszarze planu: KDW, KPJ, dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach planu na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie, w granicach własnej działki, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż:
 - a) lokale mieszkalne - 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - b) gastronomia - 1 miejsce postojowe / 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) sklepy - 1 miejsce postojowe /50 m² powierzchni użytkowej,
 - d) gabinety lekarskie - 1 miejsce postojowe / 1 gabinet,
 - e) działalność prowadzona w biurach - 1 miejsce postojowe /50 m² powierzchni użytkowej,

- f) salony fryzjersko-kosmetyczne, małe obiekty sportu i rekreacji, odnowa biologiczna, rehabilitacja – 1 miejsce postojowe/5 korzystających jednocześnie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) na potrzeby działalności usługowej, na każde 100 m² powierzchni użytkowej, obowiązuje zapewnienie, poza wymaganą ilością miejsc dla samochodów osobowych określonych w pkt 2:
- a) min. 1 stanowiska dla rowerów lub innych pojazdów jednośladowych,
 - b) min. 0,5 stanowiska dla pojazdów służących osobom niepełnosprawnym (np. pojazdy posiadające kartę postojową);
- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów: KD.Z, KDW, KPJ - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach planu, poza terenami wymienionymi w pkt.1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z ujęcia w gminie Kołbaskowo lub w Szczecinie;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Przecławiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego;
- 5) zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej;
- 7) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, lub do indywidualnych zbiorników retencyjnych umożliwiających gromadzenie wód opadowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do kanalizacji lub gruntu obowiązuje spełnienie wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników gazu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł energii;

- 12) dopuszcza się źródła energii, których parametry emisji zanieczyszczeń spełniają warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górnictwa wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących stacji transformatorowych usytuowanych poza obszarem planu, poprzez rozdzielczą sieć kablową niskiego napięcia nn; nowe stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z zastrzeżeniem § 6 ust.3 pkt 5;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 32 mm, sieć gazowa - 25 mm, kanalizacja sanitarna - 0,10 m, kanalizacja deszczowa - 0,10 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług lokalizowanych poza budynkami mieszkalnymi, na działce wspólnej;
- 2) lokalizowanie usług poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się wyłącznie przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zawierających nie więcej niż jedno mieszkanie, przy czym:
 - a) lokal usługowy sytuje się w budynku przyległym lub połączonym łącznikiem z budynkiem mieszkalnym, jako integralna część zabudowy działki,
 - b) powierzchnia całkowita usług lokalizowanych na działce nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na przedogródkach, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
 - a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni przedogródka,
 - b) wprowadzenie bogatego programu zieleni: trawniki, pojedyncze krzewy, rabaty kwiatowe, pnącza na murach oporowych, rośliny w donicach.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) pomiędzy granicą terenu KDW a obowiązującą linią zabudowy zakazuje się sytuowania ogrodzeń oraz żywopłotów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) maksymalna szerokość ściany sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy: 10 m;
- 5) maksymalna wysokość ścianki kolankowej: 1,4 m;

- 6) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej względem poziomu terenu: do 0,3 m;
- 7) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 10) zakazuje się stosowania wieżyczek i lukarn na dachach;
- 11) dopuszcza się doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o prostokątnej formie;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,3;
- 14) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej drogi kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 70° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp terenu do drogi publicznej KD.Z: poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5 pkt 2-4.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: KD.Z, KDW, KPJ oraz spoza obszaru planu.

§ 8. Teren elementarny 1.MN

1. Ustalenia funkcjonalne : przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na przedogródkach, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
 - a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 60% powierzchni przedogródka,
 - b) wprowadzenie bogatego programu zieleni: trawniki, pojedyncze krzewy, rabaty kwiatowe, pnącza na murach oporowych, rośliny w donicach.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) pomiędzy granicą terenu KDW a obowiązującą linią zabudowy zakazuje się sytuowania ogrodzeń oraz żywopłotów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 4) maksymalna szerokość ściany sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy: 10 m;
- 5) maksymalna wysokość ścianki kolankowej: 1,4 m;
- 6) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej względem poziomu terenu: do 0,3 m;
- 7) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego prostopadły do obowiązującej linii zabudowy;
- 8) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 10) zakazuje się stosowania wieżyczek i lukarn na dachach;
- 11) dopuszcza się doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o prostokątnej formie;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,3;
- 14) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej drogi kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 70° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp terenu do drogi publicznej KD.Z: poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5 pkt 2-4.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: KD.Z, KDW oraz spoza obszaru planu.

§ 9. Teren elementarny 2.MN

1. Ustalenia funkcjonalne : przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 3) maksymalna wysokość ścianki kolankowej: 1,4 m;
- 4) poziom posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej względem poziomu terenu: do 0,3 m;
- 5) kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do granicy terenu KPJ;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 8) zakazuje się stosowania wieżyczek i lukarn na dachach;
- 9) dopuszcza się doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o prostokątnej formie;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,3;
- 12) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej drogi kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 70° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp terenu do drogi publicznej KD.Z: poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW i ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5 pkt 2-4.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach KDW, KPJ oraz spoza obszaru planu.

§ 10. Teren elementarny KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, zbiorcza;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej drogi, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne: dopuszcza się wprowadzenie zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację: chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych, zatok autobusowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów stanowiących wyposażenie drogi: lampy i inne obiekty małej architektury, z wyłączeniem miejsc gdzie mogłyby one kolidować ze znakami drogowymi lub utrudniać komunikację;
- 3) część terenu objęta strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenie 6 ust. 4 pkt 2.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,3 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi przyległych terenów: MN,U, 1.MN; ustalenie nie dotyczy komunikacji pieszej i rowerowej;
- 3) do czasu realizacji drogi KD.Z w jej nowych granicach, dopuszcza się realizację zjazdu z obecnej jezdni na teren KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) istniejące sieci i urządzenia do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) projektowane sieci - w pełnym zakresie uzbrojenia - wg zasad określonych w § 6 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny KDW

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nawierzchnie utwardzone służące komunikacji wykonuje się z materiałów rozbieralnych, zapewniających dopływ powietrza do gruntu;
- 2) poza niezbędnym utwardzeniem terenu obowiązuje pokrycie gruntu zielenią.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) droga zakończona placem do zawracania;
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń;
- 3) dopuszcza się nasadzenia drzew, sytuowanie oświetlenia i elementów małej architektury pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynieryjnych ani utrudnień w komunikacji;

4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenie 6 ust. 4 pkt 2.

5. **Ustalenia komunikacyjne :**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 6 m;
- 3) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębniania jezdni i chodnika, przy czym szerokość utwardzonej części terenu przeznaczonego na komunikację nie może być mniejsza niż 7,5 m.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

§ 12. Teren elementarny KPJ

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny.

2. **Ustalenia ekologiczne:** nawierzchnie utwardzone służące komunikacji wykonuje się z materiałów zapewniających dopływ powietrza do gruntu.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) na odcinku o długości 20 m, licząc od północnej granicy planu, obowiązuje zagospodarowanie terenu wyłącznie na potrzeby ruchu pieszych i rowerzystów, z nawierzchnią gruntową;
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń;
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; stosuje się ustalenia 6 ust.3 pkt 13.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenie 6 ust. 4 pkt 2.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 5,5 m (w granicach istniejącej działki nr 115/5), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ciąg pieszo-jezdny na odcinku niezbędnym do obsługi komunikacyjnej działki nr 115/6 i działki nr 115/7 z utwardzoną jezdnią o szerokości min.5 m;
- 3) zakazuje się obsługi przyległego terenu MN,U.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 13. 1. 13. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej R IVa i R IVb, o łącznej powierzchni 2,0327 ha, na cele nierolne.

2. Tereny objęte granicami miejscowego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 14. 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 15. 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 16.16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Kołbaskowo.

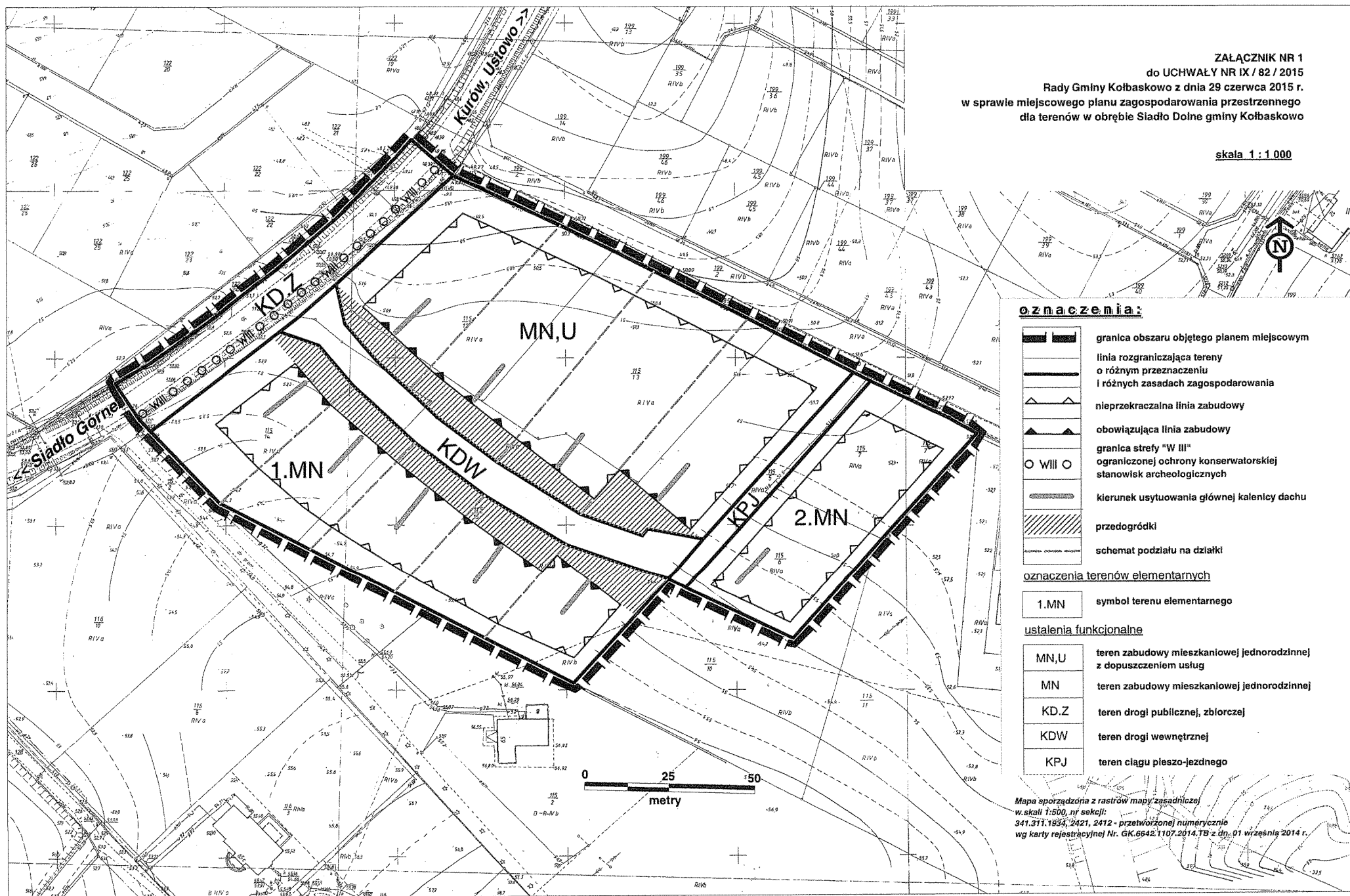
Przewodniczący Rady Gminy

Szczuplak.

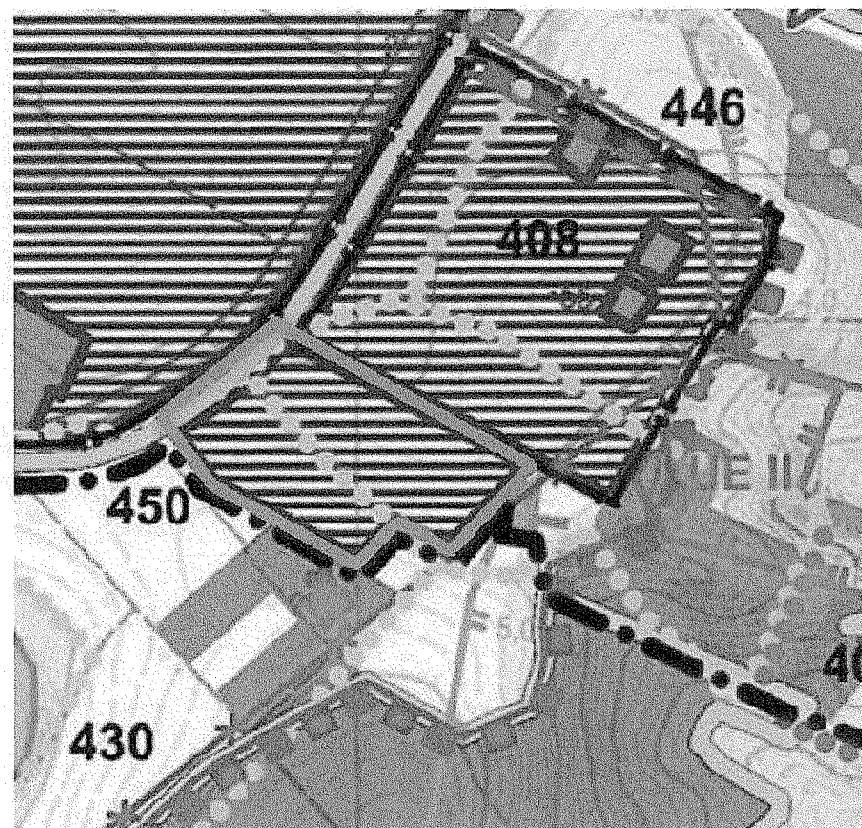
Zbigniew Szczuplak

ZAŁĄCZNIK NR 1
do UCHWAŁY NR IX / 82 / 2015
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 czerwca 2015 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w obrębie Siadło Dolne gminy Kołbaskowo

skala 1 : 1 000

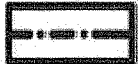


Wyrys ze Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo
(Uchwała Rady Gminy Kolbaskowo Nr XXXVI/446/2014 z dnia 18 kwietnia 2014 r.)
z granicą obszaru objętego planem.



LEGENDA

granica obszaru planu

-  **GRANICA OBSZARU ROZWOJU OSADNICZEGO-
- WIELOFUNKCYJNE STREFY ZABUDOWY WIEJSKIEJ**
-  **STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
-  **STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ STANOWISK
ARCHEOLOGICZNYCH**
-  **Z - DROGI ZBIORCZE**
-  **LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV**
-  **ISTNIEJĄCE STACJE
TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV**
-  **OBSZAR NATURY 2000 (SOO)
"DOLNA ODRA" PLH 320037**
-  **OBSZAR NATURY 2000 (OSO)
"DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003**
-  **UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
UE II - TRAWIASTA DOLINA**
-  **LASY OCHRONNE**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/82/2015
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 czerwca 2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) **Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje :**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Siadło Dolne, gmina Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 03 kwietnia 2015 r. do 24 kwietnia 2015 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. W obszarze planu, w terenie drogi powiatowej oznaczonej symbolem KD.Z, wystąpi inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, należąca do zadań własnych gminy: budowa sieci kanalizacji sanitarnej (określona w prognozie skutków finansowych, sporządzonej do projektu planu).

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanej w § 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 532).