

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Kołbaskowo**  
**z dnia .....**

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/489/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 08 września 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Karwowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **3.8560 ha**, którego granice określa 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 są warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) **KD.Z** – teren drogi klasy zbiorczej,
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) 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  $30^{\circ}$ ,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
- 3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

## Rozdział 2.

### USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA

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

- 1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskreśloną na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiejkolwiek formy zagospodarowania, należy warstwy próchniczej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne.

3. W planie nie określa się: granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających rekultywacji, jak też liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową i sposobów ich realizacji ze względu na brak takich potrzeb.

4. Część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr 207 (AZP 31-04) w granicach wskreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzanie badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5. Ze względu na strefę zwykłej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzjami Ministra Środowiska z dnia 23.12.1998 r., znak: DG kdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**

**§ 6.** 1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa zbiorcza nr 3930Z Warzymice-Karwowo-Smolęcín.

2. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak wiaty, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

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

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

### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA W ZAKRESIE ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 7.** 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych oraz dojazdu i dojazdu stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- 2) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem ust. 12.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych zlokalizowanych poza obszarem planu; system wodociagowy realizuje się:

- 1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- 2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do nowej kanalizacji sanitarnej w terenie **2.KD.Z** i dalej do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza obszarem planu.

4. Do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych.

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową grawitacyjno-tłoczną do istniejącego rowu melioracyjnego, zlokalizowanego poza obszarem planu.

6. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych (gromadzenie przetrzymywanie) i ich wykorzystanie do celów własnych.

7. Ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i rowu melioracyjnego.

8. Zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu.

9. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła.

10. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

11. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn; stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych.

12. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

13. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygradzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

14. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

15. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

## Rozdział 5.

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

**§ 8.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.MR**, o powierzchni **3.2453 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację dojazdów w formie pieszo – jezdni.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza: 9,0 m,
  - b) zabudowa inwentarska: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
  - c) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - d) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - e) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,.
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle lub prostopadle do drogi, oznaczonej symbolem **2.KD.Z**:
  - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 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 jednospadowymi oraz 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, brązowym lub grafitowym,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **3.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 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: **2.KD.Z** i **3.KDW**,
- 4) istniejący wodociąg w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy przebudować.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 4.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w sytuacji lokalizacji zabudowy obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej 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 elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb lub drzewami owocowymi.

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

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## Rozdział 6.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 9.** 1. Na terenie o powierzchni **0.5747 ha** oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania, określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej**.

### 3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 30,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do połączeń drogowych,
- 3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym,
  - b) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - c) dopuszcza się realizację sieci gazowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogi powiatowe nr 3925Z i 3926Z do drogi krajowej nr 13 – położonymi poza obszarem planu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew.

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 opłaty planistycznej w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 10.** 1. Na terenie o powierzchni **0.0372 ha** oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

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

### 3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,50 m do 7,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się realizację sieci gazowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **2.KD.Z**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

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

7. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 7.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

***Przewodniczący Rady***