

# UCHWAŁA NR ...../20

## Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia ..... 2020 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/491/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły, zmienionej uchwałą Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, przyjętego uchwałą nr XXXVI/446/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 18 kwietnia 2014 r. zmienionego uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły, zwanej dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 165,08 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Moczyły.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 2 000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjno-składowych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 2.** 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **1 U/PS ÷ 4 U/PS** – teren zabudowy usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej;
- 2) **5 R** – teren rolny;
- 3) **6 ZN** – teren zieleni naturalnej;

- 4) **7 EE** – teren stacji transformatorowej 110/15 kV(GPZ);
- 5) **8 KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§ 3.** 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, infrastrukturalnych lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 5) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 3) obszarów krajobrazu priorytetowego;
  - 4) udokumentowanych złóż kopalin;
  - 5) kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) możliwość realizacji w ramach terenów oznaczonych symbolem U/PS:
  - a) realizacji jednej z wymienionych funkcji;
  - b) występowania wszystkich ustalonych funkcji w dowolnych proporcjach;
  - c) dominowania jednej z funkcji;
- 3) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;
- 4) wprowadzenie pasów zieleni o szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic działek przylegających do projektowanych dróg i ulic. Wymagania te nie dotyczą terenów pod liniami elektroenergetycznymi, w obszarach ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla tych linii;
- 5) hałas, którego źródłem będzie działalność prowadzona w obrębie terenów oznaczonych symbolem U/PS mierzony od strony terenów zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

- 1) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony dróg ruchu przyspieszonego oraz węzła na drodze A6 dla takich części budynku jak: schody, pochylnie i rampy zewnętrzne, studzienki przy oknach piwnicznych, daszki nad wejściami, okapy dachowe, a także nadwieszane części budynku powyżej parteru oraz elementy wsparte na słupach - maksymalnie do 3,0m, pod warunkiem zachowania 50,0m odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej poza granicami planu miejscowego drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych oraz obiektów usytuowanych pod poziomem terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy o ile konieczność taka wyniknie z wymagań technologicznych.

3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej kolorystyki.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003 oraz w niewielkiej części w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037. Z tego względu obowiązuje:
  - a) zakaz zanieczyszczenia wód gruntowych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych oraz przemysłowych;
  - b) wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych;
  - c) zakaz składowania wszelkich materiałów poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w południowej części planu na terenach oznaczonych symbolami 1U/PS i 4U/PS;
- 2) dla terenu objętego planem ustala się:
  - a) ochronę środowiska poprzez:

- realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
  - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
  - zastosowanie środków technicznych mających na celu dotrzymanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
- 3) obszar planu w północnej części znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin” – Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DGKdn/BJ/489-6153) wraz z dodatkiem do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętym zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ. Należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:
- a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
  - b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą systemu melioracyjne należy przebudować;
- 5) w granicach obszaru opracowania występują stanowiska archeologiczne. Obowiązuje:
- a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
  - c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.

#### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:**

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielania terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
  - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
  - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) skrajnych działek wydzielonych na styku z placem manewrowym dróg wewnętrznych,
  - d) działek pod planowane dojścia i dojazdy,
- 4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi;
- 5) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z proponowanymi w planie.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przebudową, rozbudową i budową obiektów i urządzeń produkcyjnych, składowych, usługowych oraz infrastrukturalnych na terenach U/PS.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy zapewniają wyznaczona w planie droga wewnętrzna 8KDW oraz bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem planowane drogi wewnętrzne;

2. Dopuszcza się realizację dróg zakładowych w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych o szerokości min. 12,0m;

3. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, produkcyjno - usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 6 zatrudnionych osób;
- 2) dla funkcji składowej – min. 1 miejsce postojowe na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
- 3) dla funkcji usługowej:
  - a) lokale gastronomiczne – min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
  - b) obiekty noclegowe – min. 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;
  - c) obiekty i lokale handlowe, ekspozycyjno-handlowe – 2 miejsca postojowe na każde 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) obiekty i lokale rzemieślnicze – min. 1 miejsce postojowe na zakład rzemieślniczy;
  - e) pozostałe usługi – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla potrzeb funkcjonowania GPZ – min. 3 miejsca postojowe [dla samochodów osobowych i technicznych]
- 5) rozwiązania komunikacyjne w ramach poszczególnych zakładów, a w szczególności ciągi komunikacji zakładowej, pieszej, pieszojezdnej i parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 2 miejsca postojowe dla każdej nowej inwestycji;

4. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

5. Realizacja każdego nowego obiektu, jego późniejsza rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Wzdłuż istniejących, przebudowywanych i rozbudowywanych, a także nowobudowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci, urządzeń i obiektów wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;

- 2) parametry projektowanej sieci -  $\varnothing$  32 mm ÷ 200 mm;
- 3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 2) parametry projektowanej sieci -  $\varnothing$  100 mm ÷ 400 mm;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
- 4) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek przyłączenia się do sieci;
- 5) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych budynków i z powierzchni terenów funkcjonalnych U/PS do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg - do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zastosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - b) na terenie 2U/PS odprowadzenie wód opadowych do istniejącego zagłębienia w terenie, pod warunkiem:
    - dokonania regulacji zagłębienia na terenie śródpolnego nieużytku z możliwością jego powiększenia;
    - braku znaczącego wpływu na gospodarkę wodną terenu i na kształtowanie środowiska przyrodniczego;
    - nie dokonywania zmian stanu wody na gruncie;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjną zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) sieć rozdzielcza średniego i niskiego ciśnienia ( $\varnothing$  25 mm ÷ 200 mm);
- 3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej po jej wybudowaniu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii np.: kolektory słoneczne.

8. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 110 kV, 15 kV i 0,4 kV;
- 2) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową;
- 3) dopuszcza się budowę:
  - a) nowej infrastruktury elektroenergetycznej, przebudowę, remont i utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;

- b) stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV, wynikających z zapotrzebowania na energię elektryczną w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych U/PS;
- c) zasilanie terenu z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 5) obowiązuje zachowanie pasów ochrony funkcyjnej dla terenów projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych:
  - a) dla linii kablowych WN-110 kV – 1,0m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii);
  - b) dla linii kablowej SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
  - c) dla linii napowietrznej SN-15 kV – 14,0m (po 7,0m po każdej ze stron od osi linii).
- 6) w pasach ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
- 9. W zakresie telekomunikacji:
  - 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.
- 10. W zakresie regulacji stosunków wodnych – zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 11. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

### Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/PS** o powierzchni 72,27 ha, **2U/PS** o powierzchni 18,70 ha, **3U/PS** o powierzchni 7,90 ha, **4U/PS** o powierzchni 57,24 ha.

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) wszelkiego rodzaju obiektów towarzyszących funkcji podstawowej [usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej], w tym także: budynków biurowych, parkingów naziemnych, wielopoziomowych lub podziemnych [dla samochodów osobowych i ciężarowych], łączników technologicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) kondygnacji podziemnych pełniących funkcję inną niż parking;
- 3) zespołu obiektów usługowych, w tym również handel detaliczny i hurtowy oraz z możliwością realizacji obiektów wielkopowierzchniowych;
- 4) usług związanych obsługą podróżnych oraz z obsługą ruchu samochodowego;
- 5) stacji paliw, myjni samochodowej, stacji diagnostycznych i warsztatów samochodowych;
- 6) inne o podobnej funkcji związanej z usługą lub produkcją lub też funkcją składową;
- 7) dróg zakładowych;
- 8) dojeżdż i dojazdów;
- 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy od 1 do 6 kondygnacji nadziemnych;
  - b) maksymalnie 1 kondygnacja podziemna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) budynek o funkcji wyłącznie usługowej – max. do 17,0 m;
- b) pozostałe budynki – max. do 30,0 m;
- 4) wysokość urządzeń, obiektów, instalacji i elementów technologicznych- max. do 45,0m;
- 5) geometria dachu:
  - a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: do 25°;
  - b) układ kalenicy dachu – dowolny;
- 6) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy:
    - teren 1U/PS, 4U/PS – max. 50% powierzchni działki;
    - teren 2U/PS, 3U/PS – max. 65% powierzchni działki;
  - b) biologicznie czynnej:
    - teren 1U/PS, 4U/PS – min. 25% powierzchni działki;
    - teren 2U/PS, 3U/PS – min. 20% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):
  - a) minimalny - 0,5;
  - b) maksymalny:
    - teren 1U/PS, 4U/PS – 3,0;
    - teren 2U/PS, 3U/PS – 3,9;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 5 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w granicach 75° - 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m. Ustalenie to nie dotyczy działek o których mowa w § 7 pkt. 3.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 8KDW oraz z bezpośrednio sąsiadujących dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym – zarówno planowanych jak i istniejących;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

**§ 12.** 1. Wyznacza się teren stacji transformatorowej 110/15 kV (GPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem **7EE** o powierzchni 1,00 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) budynki – max. 9,0 m;
  - b) obiektów technicznych i technologicznych oraz urządzeń specjalnych – max. do 35,0m;
- 4) pozostałe parametry poszczególnych obiektów technicznych i technologicznych oraz urządzeń specjalnych – dostosowane do obowiązujących norm;
- 5) dachy budynków – dowolne;

- 6) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 10% powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min. 40% powierzchni działki.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,05;
  - b) maksymalny - 0,2.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 5 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80° - 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN** o powierzchni 2,17 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu po liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z bezpośrednio sąsiadujących dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – ustala się zakaz sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami.

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDW** o powierzchni 2,44 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających 20,0m z lokalnymi poszerzeniami do 56,0m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz jedno lub dwustronny chodnik,
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem dróg.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych do drogi wewnętrznej - bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na terenach przyległych.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5R** o powierzchni 3,36 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu po liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym poprzez teren 4U/PS.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie powodującej trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

## **Rozdział 4**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 16.** Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni wynikającej z niniejszego planu 159,55 ha dokonano poprzez uzyskanie stosownych zgód w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły, przyjętego uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448]:

- 1) RIIIa i RIIIb – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja znak GZ.tr.057-602-377/05 z dnia 09.08.2005 r.;
- 2) RIV – za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – decyzja znak GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 17.07.1991 r.;
- 3) RV, LV, PsV – w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły.

**§ 17.** Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1U/PS, 2U/PS, 3U/PS, 4U/PS, 7EE;

- 2) dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, nie ustala się stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 18.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły, przyjętego uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448].

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

***Przewodniczący Rady***