- PROJEKT -

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY GMINY KOŁBASKOWO**

**z dnia........................**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia wstępne**

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza się 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 terenów w obrębie Kołbaskowo, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1: 1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. załącznik nr 4 - dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 19,7137 ha, w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, którego granice określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

4. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, terenu zabudowy zagrodowej, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów kanalizacji, terenu drogi dojazdowej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej.

§2.1. Obszar objęty planem podzielony został, zgodnie z §5, na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane oznaczeniem cyfrowo – literowym określającym przeznaczenie terenu;
5. strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 32-04, nr 119.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią elementy informacyjne:

1. napowietrzna istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej;
2. granica obszaru Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" PLB 320003;
3. granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin";
4. linie wymiarowe.

§3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
2. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnieniem §4 ust. 1;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat z uwzględnieniem §6 pkt 3, 4;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
6. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć 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**

§4.1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

2.Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

3. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§5. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW;
2. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM;
3. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
4. tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IK, 2IK;
5. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
6. teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KR.

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. dopuszczenie robót budowlanych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3, 4;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren, przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
4. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
   1. inwestycji celu publicznego,
   2. scalania gruntów,
   3. gospodarowania wodą w rolnictwie;
3. dopuszczenie urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody w tym podziemnych zbiorników retencyjnych oraz urządzeń wodnych;
4. wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
5. ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu;
6. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do rowów melioracyjnych i do ziemi;
7. sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
8. w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną systemy melioracyjne należy przebudować;
9. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 10, 11;
10. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
    1. MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    2. RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
11. w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenie 1RN w granicy zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 32-04, nr 119, przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§9. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §17-§22 niniejszej uchwały.

§11.1.W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1. obszar planu na terenach 1MNW, 2MNW, 1RZM, 1RN, 2IK, 1KDD, 1KR zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w granicy obszaru chronionego Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003, na którym:
   1. zakazuje się działań mogących w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
   2. obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
   3. zakazuje się introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;
2. obszar planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” na którym:
3. wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
4. ochrona wód podziemnych powinna być realizowana zgodnie z „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin”, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 1988 r., znak: nr DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15 grudnia 2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ lub innymi aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1. granic i sposobów zagospodarowania obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
3. obszarów krajobrazu priorytetowego;
4. udokumentowanych złóż kopalin;

ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

§12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

1. nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem lit. d:
3. na terenach MNW minimalną powierzchnię działki: 850,0 m2,
4. na terenach MNW szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
5. kąt położenia granic działki, w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,
6. parametry w lit a - c nie dotyczą działek przeznaczonych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym dojazdów.

§13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

§14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1. powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza granicami planu oraz za pośrednictwem drogi dojazdowej 1KDD, w tym poprzez drogę komunikacji wewnętrznej 1KR;
2. obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz za pośrednictwem drogi dojazdowej 1KDD, w tym poprzez drogę komunikacji wewnętrznej 1KR;
3. nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku garażowo – gospodarczym z uwzględnieniem pkt 4, 5 w liczbie nie mniejszej niż:
   1. na terenach 1MNW, 2MNW:

* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  1. na terenie 1RZM:
* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
* dla funkcji usługowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50,0 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w ramach zabudowy zagrodowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny w agroturystyce;

1. dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
2. na terenach 1MNW, 2MNW, 1RZM zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 jedno stanowisko jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 3 wynosi 6 i więcej;
3. rozwiązania komunikacyjne a w szczególności drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i wydzielonych miejsc do parkowania należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

§15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. Dopuszczenie, w granicach planu, lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie sieci łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz innych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany lokalizacji istniejących sieci i urządzeń

infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.

5. Należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac

eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. Dopuszczenie przebudowy lub przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej w przypadku jej kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu.

7. Zaopatrzenie w wodę:

1. z sieci wodociągowej;
2. minimalna średnica sieci wodociągowej: 32 mm.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1. do systemu kanalizacji sanitarnej;
2. dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania oraz przepompowywania ścieków;
3. na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
4. minimalna średnica sieci kanalizacyjnej: 75 mm.

9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1. możliwość lokalizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, w tym beczki, studnie chłonne, podziemne zbiorniki retencyjne, oczka wodne czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy;
2. zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
3. zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
4. odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi dotyczące warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

10. Usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1. z sieci gazowej;
2. dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. minimalna średnica sieci gazowej: 25 mm;
4. dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli czy zbiorników gazu.

12. Zaopatrzenie w ciepło:

1. ustala się z indywidualnych źródeł ciepła, z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza z dopuszczeniem energii odnawialnej - fotowoltaiki, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
2. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. ustala się zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
2. ustala się zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV kablowymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV;
3. dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
4. wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV uwzględnia się pasy ochrony funkcyjnej w poziomie nie mniejsze niż 14,0 m czyli po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii z uwzględnieniem pkt 5;
5. ogranicza się zabudowę i zagospodarowanie terenu w pasach ochrony funkcyjnej wzdłuż linii elektroenergetycznych, które są określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, do czasu przebudowy lub likwidacji linii;
6. dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą, funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w formie zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lokalizowanymi wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW.

14. Obsługa telekomunikacyjna:

1. dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających;
2. ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

15. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:

1. obowiązek zachowania systemu melioracyjnego a w przypadku kolizji z lokalizowanymi obiektami budowlanymi należy go przebudować;
2. zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych celem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Zasady ochrony przeciwpożarowej: należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe**

§17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW o powierzchni 0,1071 ha, 2MNW o powierzchni 0,0837 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1. dopuszczenie lokalizacji na jednej wydzielonej działce budowlanej:

* jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
* jednego budynku garażowego, gospodarczego albo garażowo – gospodarczego,
* jednej wiaty o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m2,
  1. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej teren, od strony granicy z działką drogową - drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  2. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  3. powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
  4. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  5. wysokość zabudowy:
* budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
* budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego: do 5,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
  1. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku mieszkalnego: do 2,
* budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego: 1,
  1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, dla obiektów garażowych, związanych z główną bryłą budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie stanowiące tarasy,
  3. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°- 45°;

1. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 850,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
2. obsługę komunikacyjną:
   1. z drogi publicznej gminnej nr 195027Z, zlokalizowanej poza granicami planu,
   2. lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §14 pkt 3 lit a, pkt 4, 5 niniejszej uchwały;
3. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§18. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM o powierzchni 0,6312 ha ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1. dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej: budynku mieszkalnego, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, inwentarskich, wiat, w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. b, c,
   2. dopuszczenie agroturystyki,
   3. zakaz chowu oraz hodowli lisów, jenotów, norek, tchórzy, szynszyli, nutrii,
   4. nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej teren, od strony drogi 1KDD oraz drogi publicznej gminnej nr 195027Z zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   5. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
   6. powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
   7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
   8. wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego, garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego, inwentarskiego: do 9,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
  1. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku mieszkalnego: do 2,
* budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego, inwentarskiego: 1,
  1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  2. geometrię dachów: dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się dla obiektów garażowych, związanych z główną bryłą budynku mieszkalnego, dachy płaskie stanowiące tarasy,
  3. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°- 45°;

1. obsługę komunikacyjną:
2. z drogi 1KDD oraz z drogi publicznej gminnej nr 195027Z, zlokalizowanej poza granicami planu,
3. lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §14 pkt 3 lit b, pkt 4, 5 niniejszej uchwały;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§19. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN o powierzchni 18,8706 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk,
4. nakaz zachowania istniejących nieużytków,
5. dopuszczenie infrastruktury technicznej,
6. zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem przebudowy,
7. dopuszczenie infrastruktury melioracyjnej, rowów melioracyjnych,
8. dopuszczenie dojść, dojazdów;
9. obsługę komunikacyjną: z drogi 1KDD, w tym poprzez teren 1KR oraz z drogi publicznej powiatowej nr 3928Z, drogi gminnej nr 195027Z zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy;
10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§20. Dla terenów kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IK o powierzchni 0,0660 ha, 2IK o powierzchni 0,0290 ha ustala się:

1. przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - teren kanalizacji;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z kanalizacją,
4. dopuszczenie infrastruktury melioracyjnej, rowów melioracyjnych z dopuszczeniem przebudowy,
5. zakaz lokalizacji budynków,
6. dopuszczenie dojść, dojazdów;
7. obsługę komunikacyjną: z drogi publicznej gminnej nr 195027Z oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§21. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD o powierzchni 0,0236 ha ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna do 11,0 m,
4. lokalizację infrastruktury drogowej i technicznej,
5. dopuszczenie zieleni przyulicznej;
6. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§22. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR o powierzchni 0,0099 ha ustala się:

1. przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m, z poszerzeniem pod ścięcie narożne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
4. lokalizację infrastruktury drogowej i technicznej;
5. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

**Rozdział 4**

**Ustalenia końcowe**

§23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:

1. w granicach terenów 1MNW, 2MNW, 1RZM: 30%;
2. w granicach pozostałych terenów: 0%.

§24. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo (Dz. Urz. .Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 46, poz. 1143).

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.