

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/121/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **29,9620 ha**, którego granice ustala rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10 000,
- 3) załącznik nr 3a – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 11. października 2019 r. do 04. listopada 2019 r.,
- 4) załącznik nr 3b - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach 15. czerwca 2021 r. do 06. lipca 2021 r.
- 5) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczanego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i

1

zagrodowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz terenów zieleni naturalnej.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 4) **ZN/W** – teren zieleni naturalnej ze zbiornikiem wodnym,
- 5) tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) **KD.D** – teren drogi klasy dojazdowej,
 - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - c) **KPR** – teren ciągu pieszo rowerowego.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
- 6) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

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°,
- 2) **dach płaski** – forma dachu, w którym kąt nachylenia połaci nie może wynosić więcej niż 12°,
- 3) **działka siedliskowa** – jest to działka znajdująca się pod budynkami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego, czyli obszar wydzielony z gospodarstwa rolnego przeznaczony na utworzenie siedliska (dom mieszkalny, budynki inwentarskie i budowle rolnicze oraz podwórko) zabezpieczającego działalność rolniczą,
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,

- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **szerokość elewacji frontowej** – określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki,
- 9) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w drodze pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowo pieszy,
- 10) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyższego położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych, lub górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki w przypadku dachu płaskiego,
- 11) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną 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. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na 122 – Dolina kopalna Szczecin.

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

3. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku naturalnego spływu wód powierzchniowych na terenach sąsiednich.

4. Dla terenów zagrożonych potencjalnym występowaniem masowych ruchów ziemnych obowiązuje sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

5. Zakazuje się nasypywania gruntu, z wyłączeniem niezbędnych nasypów do wysokości 1 metra związanych z realizacją zabudowy, parkingów i dojazdów.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa o klasie drogi zbiorczej, z kierunku północ – południe – droga nr 3930 Z, która przebiega wzdłuż zachodniej granicy planu.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 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 stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;
- 3) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN;

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zlokalizowanych poza obszarem planu; system wodociągowy realizuje się: z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia

w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną 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 istniejącą i nową kanalizacją deszczową, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych w całości zlokalizowanych w granicach własnego terenu albo do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu. Obowiązuje zakaz zmiany naturalnego spływu wód powierzchniowych na terenach sąsiednich.

6. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych,

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

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

9. 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.

10. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

11. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

12. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.;

13. Ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

15. 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 np.: w postaci wygrozonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia

gospodarczego. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

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

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

18. Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

Rozdział 6. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE** **PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **3.3552 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - a) od linii rozgraniczających dróg **10.KDW** i **12.KDW** – 5,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, powiatowej przylegającej do granicy planu - 10,0 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,07, maksymalna: 0,4.
- 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,

W

- g) dopuszcza się różnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła, drewno w obrębie poddasza,
- 7) kształt dachu stromy:
- a) dach budynków powinien być symetryczny, czyli o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, brązowym lub grafitowym,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** oraz **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **1.MN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb, bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 10.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.MN**, o powierzchni **0.6084 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - a) od linii rozgraniczającej drogi **10.KDW** – 5,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, powiatowej przylegającej do granicy planu - 10,0 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,07, maksymalna: 0,4.
- 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn , balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła, drewno w obrębie poddasza.
- 7) kształt dachu stromy:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

- b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
- c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, brązowym lub grafitowym,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **2.MN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 11.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.MR**, o powierzchni **2,4890 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, budowlanych i ogrodniczych**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - a) od linii rozgraniczającej drogi **10.KDW** – 5,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, powiatowej przylegającej do granicy planu - 10,0 m,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 25%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy garażowej: 7,0 m,
 - 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,02, maksymalna: 0,6.
 - 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach, oraz cegła, drewno w obrębie poddasza.
 - 7) kształt dachu stromy:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,
 - 8) w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się:
 - a) kontynuację istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - b) zachowanie istniejącej szerokości elewacji frontowej.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki: dla nowowydzielanej działki siedliskowej: 0,3000 ha,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: dla nowowydzielanej działki siedliskowej: 25,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW**, **12.KDW**, dopuszcza się dla działki nr 71/6 zachowanie istniejącego dojazdu od drogi zbiorczej powiatowej przylegającej do terenu planu o nr ewid. 60,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **10.KDW** i **12.KDW** oraz w drodze powiatowej 3930Z, przylegającej do linii rozgraniczającej terenu **3.MR**, o numerze ewid. 60.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym symbolem **3.MR** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%, z wyłączeniem części terenu działek nr ewid. 71/4 i 71/6 ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 12.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.ZN** o powierzchni **0,2302 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **tereny zieleni naturalnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 100 %.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dojazdów wyznaczonych w terenie oznaczonym w planie symbolem **3.MR** do dróg wewnętrznych o symbolach **10.KDW** i **12.KDW**, oraz drogi powiatowej, zbiorczej o numerze ewidencyjnym 60,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym symbolem **4.ZN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: ze względu na biologiczną funkcję terenów obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

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 rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.MN**, o powierzchni **8,5710 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - a) od linii rozgraniczającej drogi **12.KDW** – 9,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, powiatowej przylegającej do granicy planu - 10,0 m,
 - c) od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego **KPR** – 5,0 m.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,07, maksymalna: 0,4.
- 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, ,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

- e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła i drewno w obrębie poddasza,
- 7) kształt dachu stromy:
- a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30° - 45° , ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90° .
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami **11.KD.D** i **13.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **11.KD.D**, **13.KD.D** oraz **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarzab bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 14.1. Na terenach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolami **6.ZN/W**, **7.ZN/W**, **8.ZN/W**, o powierzchni odpowiednio **0,1437 ha**, **1,2772 ha**, **0,1347 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **tereny zieleni naturalnej ze zbiornikami wodnymi**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 3) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 100 %.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW** oraz dojazdów wyznaczonych w terenach, oznaczonych w planie symbolami **5.MN** i **9.MN**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po podczyszczeniu do zbiorników wodnych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenach oznaczonych symbolami **6.ZN/W**, **7.ZN/W** oraz **8.ZN/W** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: ze względu na biologiczną funkcję terenów obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

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 rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.MN**, o powierzchni **10,5221 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:

- a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - a) od linii rozgraniczającej drogi **12.KDW** – 9,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego **KPR** – 5,0 m.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 65%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej z dachem stromym: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z dachem płaskim: 7,0 m,
 - c) dla zabudowy garażowej i gospodarczej z dachem stromym: 7,0 m,
 - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej z dachem płaskim: 5,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,07, maksymalna: 0,6.
- 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym; dopuszcza się dach płaski,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem odpowiednio - stromym lub płaskim, lecz takim samym jak budynku mieszkalnego,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 22,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów.
- 7) kształt dachu:
 - a) stromy - dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty dachem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi,
 - c) dopuszcza się dach płaski osłonięty attyką,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) dopuszcza się nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0,3052 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **10.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: od 9,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. 1. Na terenie o powierzchni **0,0185 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **11.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

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

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, o wymiarach 10,0 m x 10,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. 1. Na terenie o powierzchni **0,4458 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **12.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: od 5,8 m do 13,2 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową o symbolu **11.KD.D** do drogi klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. 1. Na terenie o powierzchni **0,0201 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **13.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

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

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, o wymiarach 10,0 m x 10,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. 1. Na terenie o powierzchni **0,6106 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **14.KPR**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga w formie ciągu pieszo - rowerowego**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność piesza i rowerowa do terenów przyległych: nieograniczona.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.MR**, o powierzchni **1,2303 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:

- a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego **KPR** – 5,0 m, jak na rysunku planu.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 25%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej: 10,5 m,
 - b) dla zabudowy garażowej: 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: minimalna: 0,02, maksymalna: 0,6.
- 6) forma architektoniczna zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach, oraz cegła, drewno w obrębie poddasza.
- 7) kształt dachu stromy:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,
- 8) w sytuacji przebudowy, rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się:
 - a) kontynuację istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - b) zachowanie istniejącej szerokości elewacji frontowej.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: dla nowowydzielanej działki siedliskowej: 0,3000 ha,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: dla nowowydzielanej działki siedliskowej: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od dojazdów wyznaczonych w terenie oznaczonym symbolem **5.MN** do dróg o symbolach **12.KDW** i **13.KD.D**,
 - 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
 - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **12.KDW**, **13.KD.D** oraz dojazdach wyznaczonych w terenie o symbolu **5.MN**.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym symbolem **15.MR** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
 - 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
 - 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.
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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 7. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. 1. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, o łącznej powierzchni: 26,3403 ha, pochodzenia mineralnego, w tym:

- 1) 1,1930 ha III klasy bonitacyjnej Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.263.2017 z dnia 10 kwietnia 2018 r.,
- 2) 25,1473 ha IV klasy bonitacyjnej.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.



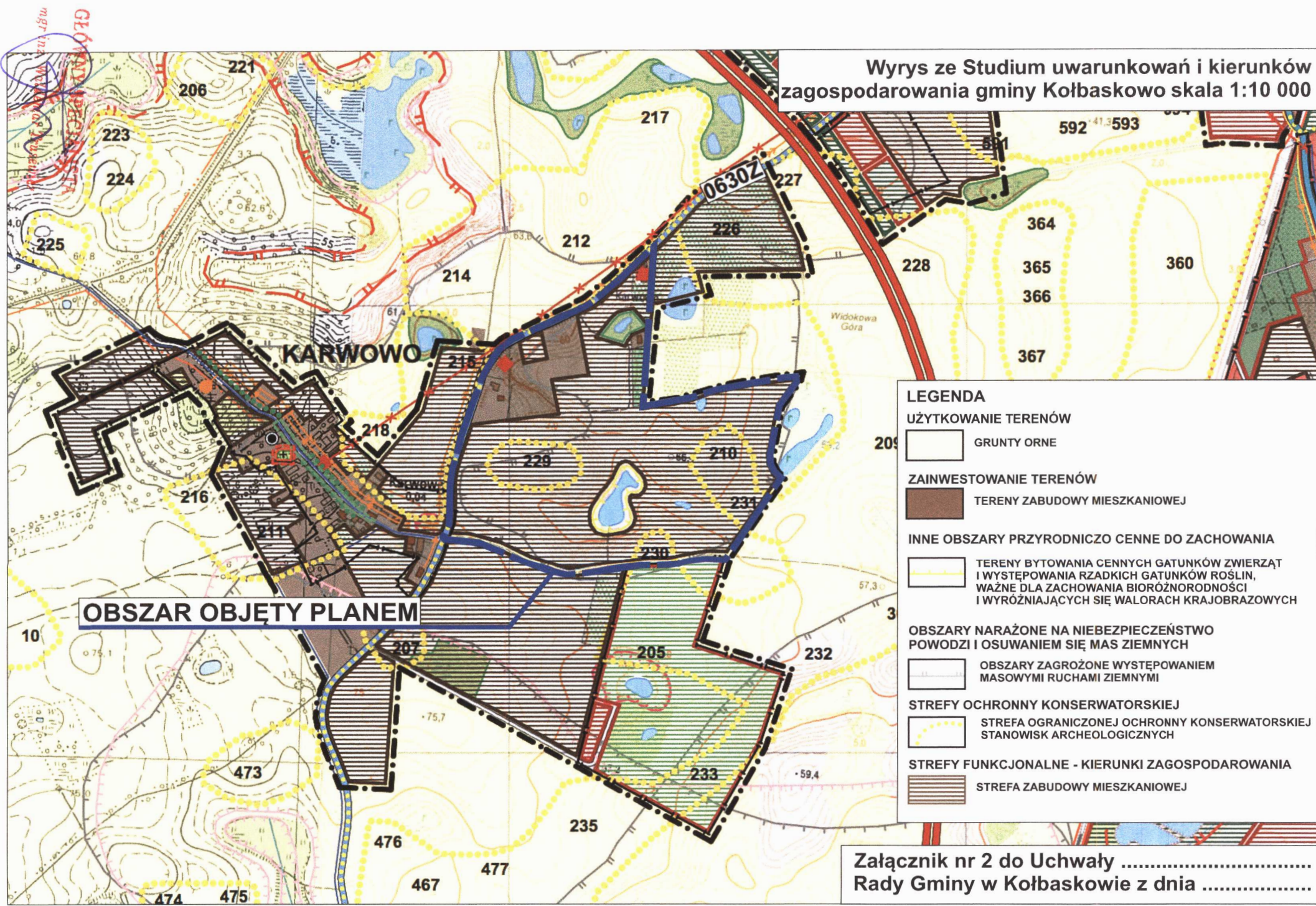
§ 24. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

**Przewodnicząca Rady Gminy
Dorota Trzebińska**

Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń
Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kołbaskowo skala 1:10 000



OBSZAR OBJĘTY PLANEM

LEGENDA

- UŻYTKOWANIE TERENÓW**
- GRUNTY ORNE
- ZAINWESTOWANIE TERENÓW**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA**
- TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓŻNORODNOŚCI I WYRÓŻNIAJĄCYCH SIĘ WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**
- OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYMI RUCHAMI ZIEMNYMI
- STREFY OCHRONNY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONNY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**
- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Załącznik nr 2 do Uchwały
Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu
wyłożonego do wglądu publicznego
od 11 października 2019 r. do 04 listopada 2019 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

Przyjmuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie Karwowo, zgodnie z poniższą tabelą.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1.	2019.10.29	żądanie ustalenia dla dachu stromego nachylenia połaci dachowej pod kątem co najmniej 15°	obręb Karwowo teren w granicach obszaru objętego planem	dach stromy – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30°
		żądanie ustalenia zab. bliźniaczej, oprócz wolno stojącej	dz. nr ewid. 67 obręb Karwowo teren o symbolu w planie 9.MN	zab. wolno stojąca – 2 kondygnacje nadziemne, w tym 1 kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się dach płaski
		żądanie zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°		dach budynków powinien być symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30° - 45°, dopuszcza się dach płaski osłonięty attyką
		prośba o zmianę zapisów kąta nachylenia granic działki w stosunku do pasa drogowego		kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°

Wykaz wniesionych uwag oraz uwagi stanowią integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik nr 3b do uchwały nr
Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu
wyłożonego do wglądu publicznego
od 15 czerwca 2020 r. do 06 lipca 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

Przyjmuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie Karwowo, zgodnie z poniższą tabelą.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	U w a g i
1.	16.07.2020	- żądanie informowania o okolicznościach prawnych i faktycznych, w związku z postępowaniem dot. decyzji środowiskowej dla budowy domów jednorodzinnych na dz. nr 65/5 do 65/13, obręb Karwowo	część dz. 71/6	- uwaga dot. postępowania w sprawie decyzji administracyjnej, a nie problematyki i procedury planu	uwaga nie dot. procedury planistycznej sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie mają zastosowania przepisy Kodeksu Postępowania Administracyjnego
		- kolejne uwagi dot. postępowania związanego z wydaniem decyzji środowiskowej na terenie działek 65/5 do 65/13		- uwaga dot. postępowania w sprawie decyzji administracyjnej, a nie problematyki i procedury planu	
		- brak definicji dachu o kątach nachylenia pomiędzy 12°, a 30°			Brak definicji, ponieważ w planie nie przewiduje się takich dachów odbiegających od wielkości tradycyjnej istniejącej zabudowy
		zarzut o nieaktualnej mapie			W § 10 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp – stwierdza się, że materiały planistyczne powinny być aktualne na dzień przystąpienia do tego projektu, Art. 16 upzp – określa wymogi dla map zasadniczych do planów przygotowanych w oparciu o państwowy zasób geodezyjny.
		brak w planie regulacji dot. rzędnej terenu			- rzędne terenu określone są w treści mapy zasadniczej, zaś plan nie określa rzędnej posadowienia budynku - samowolna zmiana rzędnej terenu przez sąsiada wymaga zgłoszenia do stosownych służb nadzorczych
		żądanie niewyznaczenia minimalnego wskaźnika pow. zabudowy, ponieważ całkowita pow. działki 71/6 jest 10 razy większa od wyznaczonej w planie (8 000 m ²)			Nie uwzględniono ze względu na sprzeczność z przepisami prawa, wszystkie wskaźniki i parametry zabudowy ustalone w planie dot. wyłącznie obszaru objętego planem, a nie jakiegokolwiek własności terenu położonego poza obszarem planu.
2.	23.07.2020	żądanie określenia w planie obowiązku wykonania kanalizacji ściekowej i deszczowej przez właścicieli działek przed uzyskaniem przez nich zgody na zabudowanie terenu	dz. nr 65/3		Spełnienie żądania jest niemożliwe ze względu na sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa. Zadaniem planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu bez możliwości decydowania o sposobie ich realizacji.

Wykaz wniesionych uwag oraz uwagi stanowią integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

ROZSTRZYGNĘCIE
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury
technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w wydzielanych dojazdach lub urządzanych w granicach terenu funkcjonalnego.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie ma terenów funkcjonalnych, w których zlokalizowane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 3. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych planu finansowane będą ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1376 ze zm.)

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych i sieci kanalizacji ściekowej, deszczowej na terenach funkcjonalnych planu będą finansowane ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany Uchwałą Nr XIII/121/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo. Plan opracowano na podstawie Umowy nr 101/2017 zawartej w dniu 13.03.2017 r. między wykonawcą, a gminą Kołbaskowo. Uzasadnienie dotyczy nowej wersji projektu planu wynikającej z faktu uzyskania przez niektórych właścicieli nieruchomości decyzji o obniżeniu klasy bonitacyjnej gruntów.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 29,9988 ha zlokalizowany w centralnym rejonie gminy. Karwowo jest miejscowością zlokalizowaną w tzw. „obszarze wielofunkcyjnym zabudowy wiejskiej”, gdzie poza wydzielonymi na rysunku studium granicami naturalnego rozwoju jednostek osadniczych wyklucza się możliwość zabudowy. Od strony zachodniej i północno – zachodniej obszar mpzp przylega do pasa drogowego drogi powiatowej nr 3930Z relacji Warzymice – Karwowo – Smolećcin. Od południa teren planu ogranicza gruntowa droga z Karwowa do Przecławia. Od strony północno – wschodniej obszar mpzp sąsiaduje z terenem gospodarstwa sadowniczego, natomiast na wschód i na południe rozciągają się grunty rolnicze i nieużytki. W bezpośrednim sąsiedztwie po stronie wschodniej znajduje się śródpolny zbiornik wodny z zabagnionymi brzegami.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 2) ustalenie zasad ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego,
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MR, 5.MN, 9.MN, 15.MR:

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego: w wielkości 70% w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 25% dla zabudowy zagrodowej,
- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w wielkości od 20% do 30% w stosunku do powierzchni działki,

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wielkości 10.5 m dla zabudowy mieszkaniowej,
- ujednoczenie kształtów dachów poprzez ustalenie – dachów stromych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej zagrodowej,
- jednoznaczne określenie warunków szczegółowych formy architektonicznej zabudowy ustalonych na podstawie najczęściej występujących parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie gminy Kołbaskowo.

Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MN ustalono odmienne parametry zabudowy w konsekwencji uwzględnienia przez Wójta gminy uwag do wyłożonego do wglądu publicznego planu we wrześniu 2019 r.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez:

- wyłączenie spod zabudowy śródpolnych oczek wodnych i obowiązek zachowania wokół nich istniejącej zieleni,
- zachowanie w południowo – wschodnim rejonie terenu planu enklawy zieleni wysokiej ze zbiornikiem wodnym,
- dostosowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy wjazdu do miejscowości Karwowo.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

Uwzględniając walory zasobów środowiska terenu planu uwzględniono je w następujący sposób:

- w obrębie zwartych zadrzewień w północno – wschodniej oraz centralnej części obszaru opracowania – wykluczono ingerencję inwestycyjną,
- w stosunku do istniejącego zbiornika wodnego ustalono możliwość jego wykorzystania jako zbiornik retencyjny wód opadowych i roztopowych.

Problem gospodarowania lasami w obszarze planu nie występuje.

Ze względu na fakt występowania w obszarze planu gruntów rolnych klasy III wystąpiono 24 maja 2017 r. o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Decyzją z 10 kwietnia 2018 r. Minister wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III o pow. 1,1930 ha w granicach terenów elementarnych, o symbolach w I wersji planu: 1.MN, 2.MN i 23.KD.D. Dla pozostałych gruntów klas III o pow. 8,4340 ha Minister nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Właściciele nieruchomości obejmujących grunty klasy III na terenie działek o numerach ewidencyjnych: od 69/5 do 69/12 oraz 69/2 uzyskali decyzje o obniżeniu klasy bonitacyjnej gruntów klas III do klasy IV.

Wyżej wymienione okoliczności spowodowały konieczność opracowania II wersji projektu planu, w którym znacząca część gruntów rolnych klasy III pozostawała w użytkowaniu rolniczym. Następnie pozostali właściciele nieruchomości obejmujących grunty klas III uzyskali zmianę klasyfikacji gruntów do klasy IV na terenie działki o numerze ewidencyjnym 67. Sytuacja ta w konsekwencji spowodowała możliwość przeznaczenia większości gruntów rolnych zgodnie ze studium gminy i wolą ich właścicieli pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu zlokalizowane są stanowiska ochrony stanowisk archeologicznych, których granice określono na rysunku planu, zaś warunki ich ochrony sprecyzowano w ustaleniach planu.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono poprzez wprowadzenie następujących przepisów:

- ustalono konieczność zachowania rurociągów drenarskich i rowów melioracyjnych,
- ustalono ochronę budynków budowlanych przed hałasem poprzez lokalizację budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- ustalono obowiązywanie ustaleń Ministra Środowiska dotyczących strefy ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych. Skutki ekonomiczne realizacji planu przysporzą wpływy finansowe do budżetu gminy, z renty planistycznej i podatków ze względu na prywatną własność terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.7 Prawo własności

Zdecydowana większość terenu objętego planem (ok. 94%) stanowi własność osób prywatnych (ok. 6%) jest własnością Skarbu Państwa. Na grunty Skarbu Państwa składają się pasy drogowe: drogi gruntowej wewnętrznej, o symbolu w planie 12.KDW oraz drogi w formie ciągu pieszo rowerowego 11.KPR. W obszarze objętym planem brak jest gruntów komunalnych. Tereny prywatne objęte planem zostały w większości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których ustalono rentę planistyczną w wysokości 30%. Dla prywatnych terenów rolniczych, które pozostały zachowane w dotychczasowym sposobie użytkowania ustalono rentę planistyczną w wysokości 0%, ponieważ nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza ze względu na skrajne położenie w gminie.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w listopadzie 2015 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż drogi powiatowej, prowadzącej ze Szczecina do granicy z Niemcami. Plan został podjęty przez gminę na wniosek osób prywatnych, które są właścicielami gruntów położonych w Studium gminy w strefie rozwoju osadniczego miejscowości Karwowo zwanej strefą mieszkaniową. W planie uwzględniono zgodnie z rysunkiem studium zachowanie istniejących w terenie czterech enklaw zieleni wysokiej, w tym trzech ze zbiornikami wodnymi.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, wykazała że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej,
- poprawy obsługi komunikacyjnej (rozbudowy układu drogowego) i w zakresie infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w drodze powiatowej nr 3930Z przylegającej do północno – zachodniej granicy planu. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do kolektora sanitarnego położonego poza obszarem planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala plan nową kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych lub do dołów chłonnych, albo do zbiorników retencyjnych w całości zlokalizowanych w granicach własnego terenu. 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. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu od 11 października 2019 r. do 04 listopada 2019 r., oraz od 15 czerwca 2020 r. do 06 lipca 2020 r., odbyła się również dyskusja publiczna w siedzibie Urzędu Gminy Kołbaskowo odpowiednio 29 października 2019 r. i 06 lipca 2020 r.

Na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zamieszczono zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

Plan po pierwszym wyłożeniu do wglądu publicznego w 2019 r. został przekazany do uchwalenia na listopadowej sesji. Jednak decyzją Wójta gminy nie doszło do uchwalenia planu przez jego wycofanie z porządku obrad spowodowane interwencją właścicieli działek nr 65/13, 71/4 i 71/6 dotyczącej odprowadzenia wód opadowych. W konsekwencji kontynuując opracowanie planu uwzględniono uwagę / wniosek właścicieli tych działek przez powtórzenie w tekście planu treści obowiązującego przepisu zawartego w § 28 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tytuł rozdziału: Kanalizacja deszczowa). Przepis ten mówi o konieczności odprowadzania „(...) wód opadowych na własny teren (...)” w sytuacji braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej. W tekście planu ustalono w § 8 ust. 5 „(...) możliwość odprowadzania wód opadowych (...) do zbiorników retencyjnych w całości zlokalizowanych w granicach własnego terenu”.

Zgodnie z opinią prawną radcy prawnego gminy Pana Jerzego Adamca powtórzono wyłożenie planu do wglądu publicznego. W związku z dwukrotnym wyznaczeniem terminu, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy (do zgłaszania uwag) uprawnione podmioty dwukrotnie zgłosiły uwagi do planu. Gmina w celu realizacji praw wyżej wymienionych podmiotów poddała rozstrzygnięciu Rady Gminy (art. 17 pkt 14 ustawy) nieuwzględnione przez Wójta uwagi, zgłoszone zarówno w pierwszym, jak i drugim terminie wyłożenia i wprowadziła jako integralne części planu w § 2 pkt 3 i pkt 4:

- załącznik nr 3a – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 11. października 2019 r. do 04. listopada 2019 r.,
- załącznik nr 3b - rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego w dniach 15. czerwca 2021 r. do 06. lipca 2021 r.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu

publicznego, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę zagrodową, które mają zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze powiatowej nr 3930Z.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zainwestowania terenu – o charakterze trwałym (jak istniejące enklawy zieleni oraz zbiornik wodny) jak i wnioskowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania. W rozstrzygnięciach planu nie podporządkowywano interesu prywatnego celom publicznym.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W obszarze planu znajdują się w zdecydowanej większości tereny niezabudowane, które ze względu na ich położenie wzdłuż drogi powiatowej przeznaczono pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

Zabudowa i zagospodarowanie terenów mieszkaniowych tworzy nową strukturę funkcjonalno – przestrzenną, o jednoznacznie określonych ustaleniach planu warunkach kształtowania formy zabudowy. Prawidłowe funkcjonowanie projektowanego zainwestowania zapewni rozbudowa dojazdów w poszczególnych terenach elementarnych. Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina dokonała oceny aktualności studium oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w procedurze aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonej w 2015r. w związku z powyższym nie ponawiano opracowania analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Uchwała Nr XXXVI/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.). Plan dotyczy „strefy zabudowy mieszkaniowej” wyznaczonej w aktualizowanym w 2015 r. studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są powiązania komunikacyjne z krajem, miastem Szczecin i Niemcami.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które mogą być przedmiotem ustalenia opłaty planistycznej. Zdecydowanego wzrostu wartości nieruchomości można oczekiwać w przypadku terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości, a przekształcenia terenu wynikające z ustaleń zawartych w planie są korzystne dla właścicieli gruntów w tym przede wszystkim dla osób prywatnych, które są właścicielami ok. 94% powierzchni terenu planu.

Uwzględniając szacunkowe przychody do budżetu gminy wynikające z realizacji planu z tytułu renty planistycznej, podatku od czynności cywilno – prawnych, podatku od gruntów i budynków oraz opłaty adiacenckiej z tytułu podziału, gmina może uzyskać w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu znaczne przychody nie ponosząc kosztów realizacji inwestycji.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.