

**UCHWAŁA NR XIX/179/2016
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 25 kwietnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Karwowo gminy
Kołbaskowo.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/398/2013 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 listopada 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania oraz po stwierdzeniu nienaruszalności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/434/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dn. 12 czerwca 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVI/446/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 14 kwietnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XIII/125/2015 z dnia 16 listopada 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o powierzchni 6,3671 ha położonego w obrębie Karwowo, zwanym dalej planem.

2. Granicę obszaru planu zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów objętych opracowaniem oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy na cele zabudowy jednorodzinnej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i zabudowy, obowiązujące na całym terenie objętym planem,
- 2) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 3) w Rozdziale 4 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole terenów funkcjonalnych,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny:

- 1) **1 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) **2 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 3) **3 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 4) **KDZ** – teren drogi publicznej, zbiorczej,
- 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- 6) **ZP/WS** – teren zieleni rekreacyjnej i stawu.

2. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) przez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 2) jako ustaloną w przepisach szczegółowych wysokość zabudowy należy przyjmować odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
- 3) przez powierzchnię zabudowy (powierzchnię zabudowaną) należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
- 4) przez dachy płaskie należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połąci 0 do 30°,
- 5) przez dachy wysokie należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połąci od 30° do 45°,

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:

- 1) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, nietrwałych nie związanych z placem budowy w tym garaży i pawilonów blaszanych,
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń z wielko-powierzchniowych prefabrykowanych elementów betonowych oraz zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
- 3) na granicy terenu przyległej do dróg maksymalna wysokość ogrodzeń 1,7 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych,
- 5) rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych,
- 7) przebieg linii rozgraniczających należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu,
- 8) teren objęty granicami miejscowego planu, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

4. Na terenie objętym niniejszym planem ustala się granicę ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytku, jakim jest stanowisko archeologiczne zaewidencjonowane pod nr: Karwowo, stan.23 (AZP: 31-04/174);

- 1) w przypadku realizacji planowanych prac w granicach ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oznaczonej na rysunku planu, nakazuje się współdziałać w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków,
- 2) obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym ograniczoną ochroną konserwatorską na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3.

Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej, podziałów i obrony cywilnej

§ 4. 1. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej minimum \varnothing 80 projektowanej w drodze powiatowej Warzymice - Karwowo, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wewnętrznej wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ściekowej \varnothing 75 w drodze powiatowej KDZ Warzymice – Karwowo, poprzez kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną w drodze KDW, realizowaną równolegle z projektowaną zabudową, ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przeclawiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego, ponadto ustala się:
 - a) nie dopuszcza się stosowania zbiorników bezodpływowych oraz oczyszczalni przydomowych,
 - b) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - 3) odprowadzenie wód deszczowych przez sieć kanalizacji deszczowej sytuowaną w drodze wewnętrznej KDW ze zrzutem pod drogą KDZ, do istniejącego zbiornika wodnego - stawu po drugiej stronie drogi KDZ, na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód po uprzednim podczyszczeniu do istniejącego na terenach objętych planem zbiornika wodnego WS,
 - 4) usuwanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem obowiązującym na terenie gminy,
 - 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie obszaru opracowania ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego wolnostojącej lub wbudowanej, sytuowanej na terenie objętym planem; stację zasilic przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejącej w drodze powiatowej Warzymice - Karwowo linii średniego napięcia,
 - b) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
 - 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) planowane obiekty zasilic z projektowanej w drodze powiatowej Warzymice – Karwowo sieci minimum g 63, rozdzielczą siecią średnioprężną,
 - b) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
 - c) dopuszcza się w przypadkach indywidualnych stosowanie gazu bezprzewodowego,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii;
 - 8) telekomunikacja:
 - a) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze opracowania w planowanych drogach wewnętrznych, przez istniejącą centralę telefoniczną w Szczecinie,
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w drogach lub bezprzewodową,
 - c) ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w drodze wewnętrznej.

3. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: w obszarze planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 2) dopuszcza się wtórny podział na działki, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) schemat podziału na działki, określony na rysunku planu, przedstawia wyłącznie jeden z wielu wariantów podziału danego terenu na działki budowlane;
- 4) dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępu do drogi KDZ lub KDW;
- 5) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. W zakresie komunikacji ustala się: obsługę z drogi powiatowej nr 0630Z Warzymice – Karwowo poprzez drogi: KDZ i KDW,

- 1) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
- 2) na terenie objętym planem ustala się usytuowanie 4 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:

- 1) niezależnie od zasilania ewentualnego sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach,
- 2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,
- 3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

Rozdział 4.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 5. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza.

2. Ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez Wójta,
- 2) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- 4) teren nie wymaga scalenia,

- 5) teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 6) obowiązuje przeprowadzenie badań geologicznych podłoża dla poszczególnych budynków ze względu na występujące lokalne uplastycznienia glin.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zwykłej ochrony głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” – Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., DG kdh/BJ/489-6153/98). Należy przestrzegać warunków dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz postępować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska naturalnego, a w szczególności ochrony wód podziemnych. Konieczne jest skanalizowanie terenów zabudowanych.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** o powierzchni 0,8392 ha, **2MN** o powierzchni 3,16 ha i **3MN** o powierzchni 0,6372 ha.

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenów	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
2)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przepisy prawa budowlanego.
3)	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Nakaz zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
4)	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	Dla terenów 1MN i 2MN obowiązują ustalenia § 3, punkt 3 uchwały.
5)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 m od zewnętrznej krawędzi granicy drogi KDZ, 5,0 m od linii drogi KDW. b) Minimalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 10 %. c) Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 30%. d) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki budowlanej. e) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2 dla budynków z dachem płaskim oraz 2 dla budynków z wysokim dachem przy czym druga kondygnacja w dachu wysokim. f) Maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m. g) Dachy budynków płaskie. h) Dopuszcza się stosowanie dachów wysokich na terenie 2 MN. i) Dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku. j) Dopuszcza się stosowanie lukarn dla doświetlenia kondygnacji poddasza wysokich dachów na długości nie większej niż ½ elewacji frontowej. k) Elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy - tynki w pastelowych barwach, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, gonty, drewno.
6)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	a) Zakaz wykonywania ogrodzeń z wielkopowierzchniowych prefabrykowanych elementów betonowych. b) Zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych. c) Na granicy terenu przyległej do dróg maksymalna wysokość ogrodzeń 1,7 m.
7)	Zasady parcelacji	Dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) minimalnej powierzchni działki : 850 m ² dla zabudowy wolnostojącej oraz 600 m ² dla zabudowy bliźniaczej;

		<p>b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz 10,0 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;</p> <p>c) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, istniejącego lub nowo wydzielanego, zawarty w przedziale 75° – 105°;</p> <p>d) ustalenia szerokości frontu i nachylenia granic nie dotyczą działek zlokalizowanych w drugiej linii oraz działek zlokalizowanych przy zakończeniach sięgaczy drogi KDW.</p>
8)	Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>a) Z drogi powiatowej Warzymice – Karwowo, KDZ, poprzez drogę wewnętrzną KDW.</p> <p>b) Obsługa terenów 1MN i 2MN wyłącznie z drogi KDW.</p> <p>c) Dopuszcza się dodatkowy wjazd na teren 3MN z istniejącego zjazdu z drogi KDZ.</p> <p>d) Ilość miejsc postojowych wg ustaleń Rozdziału 3, § 4, ust. 4, punkty 1 i 2 niniejszej uchwały.</p>
9)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Z planowanych sieci w drodze KDW oraz istniejących i planowanych w drodze KDZ,</p> <p>b) Według ustaleń Rozdziału 3 niniejszej uchwały.</p>
10)	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	<p>a) Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,</p> <p>b) Dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu, w tym uzbrojenie terenu.</p>
11)	Stawka procentowa	Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości.

§ 7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** o powierzchni 0,5043 ha.

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenu	Istniejąca droga publiczna, zbiorcza.
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,6 m do 16,4 m, w istniejących granicach.
3)	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Nakaz zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów,</p> <p>b) Nakaz zachowania zespołu drzew i krzewów od strony południowej; nakaz nie dotyczy zabiegów pielęgnacyjnych, sanitarnych oraz wycinki drzew związanej z niezbędnymi rozwiązaniami drogowymi.</p>
4)	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	Obowiązują ustalenia § 3, punkt 3 uchwały.
5)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz zabudowy terenu oraz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych.
6)	Zasady parcelacji	Zakaz podziału terenu.
7)	Zasady obsługi komunikacyjnej	Istniejące włączenia.
8)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.

9)	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	Dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu, w tym uzbrojenie terenu.
10)	Stawka procentowa	Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym w wysokości 0% wzrostu wartości.

§ 8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,5934 ha,

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenów	Planowana droga wewnętrzna.
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna: 9 i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu. b) Od strony północnego zjazdu na teren - szerokość 6 m dla poszerzenia wjazdu na drogę KDZ. c) Zakazuje się rozgródzenia KDW.
3)	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Nakaz zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
4)	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	Obowiązują ustalenia § 3, punkt 3 uchwały.
5)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	a) Zakaz zabudowy terenu oraz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych. b) Na terenie dopuszcza się sytuowanie urządzeń inżynierskich (np. trafostacja, przepompownia, itd.).
6)	Zasady parcelacji	Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia inżynierskie.
7)	Zasady obsługi komunikacyjnej	a) Włączenie komunikacyjne – do drogi KDZ, Warzymice - Karwowo. b) Dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w granicach terenu. c) Dopuszcza się usytuowanie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową.
8)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Odprowadzenie wód opadowych przez planowaną sieć kanalizacji deszczowej w drodze KDW, wyposażonej w piaskownik i separator substancji ropopochodnych, grawitacyjnie lub poprzez przepompownię ścieków, do istniejącego naturalnego zbiornika wodnego po drugiej stronie drogi KDZ, powiatowej Warzymice – Karwowo. b) Według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
9)	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	Dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu, w tym uzbrojenie terenu.
10)	Stawka procentowa	Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/WS** o powierzchni 0,4334 ha.

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenu	Teren zieleni urządzonej, rekreacyjnej i istniejącego stawu.
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Granice terenu – zgodnie z rysunkiem planu.

3)	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Nakaz wykorzystania próchnicznej warstwy gleby do urządzenia terenu zielonego.
4)	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	Obowiązują ustalenia § 3, punkt 3 uchwały.
5)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	a) Zakaz trwałej zabudowy terenu oraz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy tablic informacyjnych. b) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń technicznych do obsługi zabudowy mieszkaniowej (stacja transformatorowa, przepompownia ścieków, itp.).
6)	Zasady parcelacji	Na terenie dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia inżynieryjne.
7)	Zasady obsługi komunikacyjnej	Włączenie komunikacyjne do drogi KDW.
8)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Odprowadzenie wód opadowych do istniejącego na planowanym terenie zbiornika wodnego WS. b) Według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
9)	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu, w tym uzbrojenie terenu.
10)	Stawka procentowa	Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości.

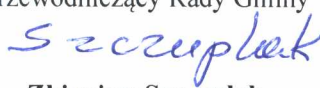
Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 10. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

2. Przeznacza się grunty rolne klasy II o powierzchni 2,0771 ha oraz grunty rolne klasy III o powierzchni 2,5490 ha grunty rolne klasy IV o powierzchni 0,6824 ha i nieużytki o powierzchni 0,5077 ha na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZ tr.057-602-703-1/14 z dnia 20 stycznia 2015r.

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczuplak

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIX/179/2016
RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 25 KWIEŃNIA 2016 r.

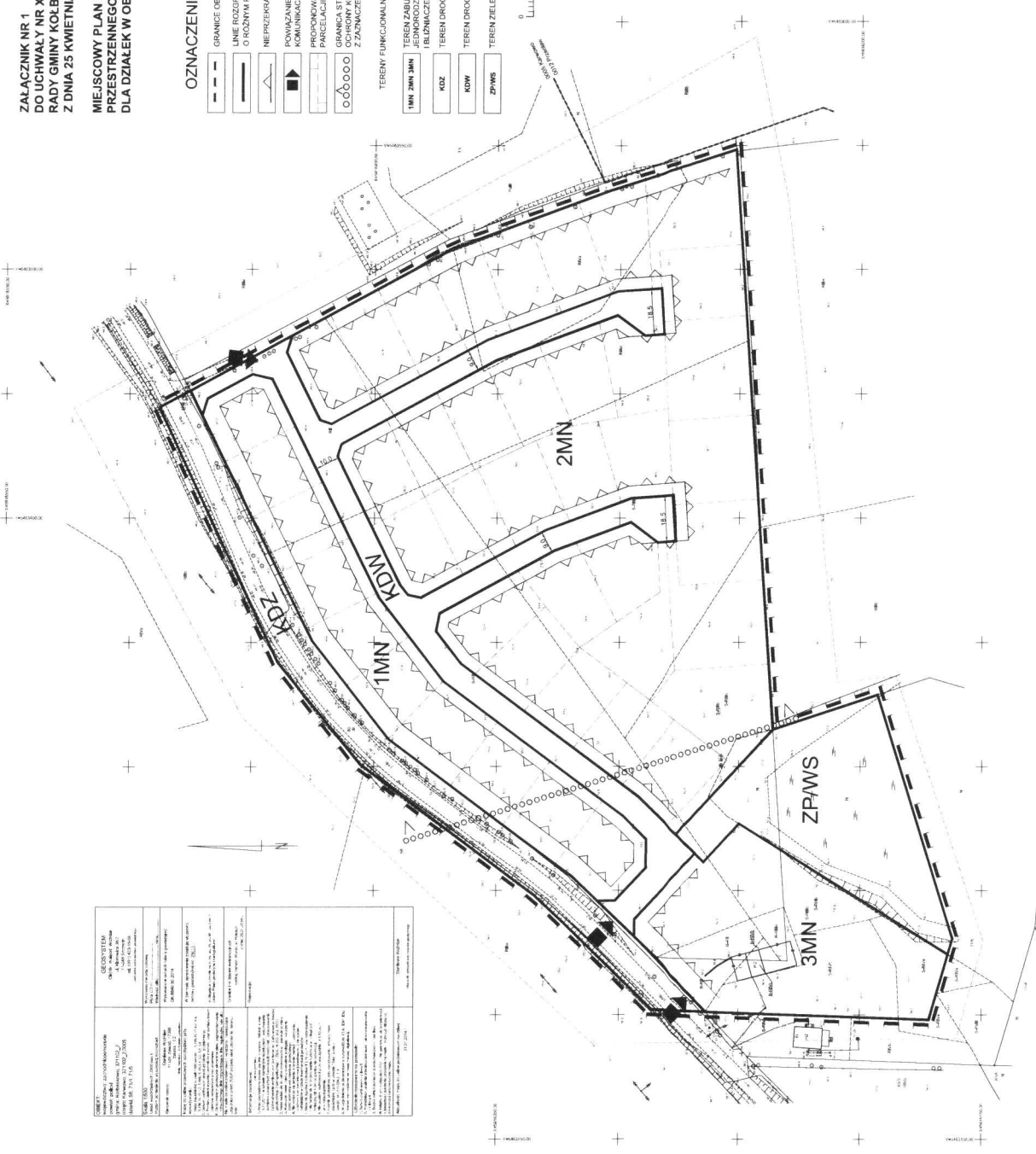
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO
DLA DZIAŁEK W OBRĘBIE KARWOWO
SKALA 1:1000

OZNACZENIA:

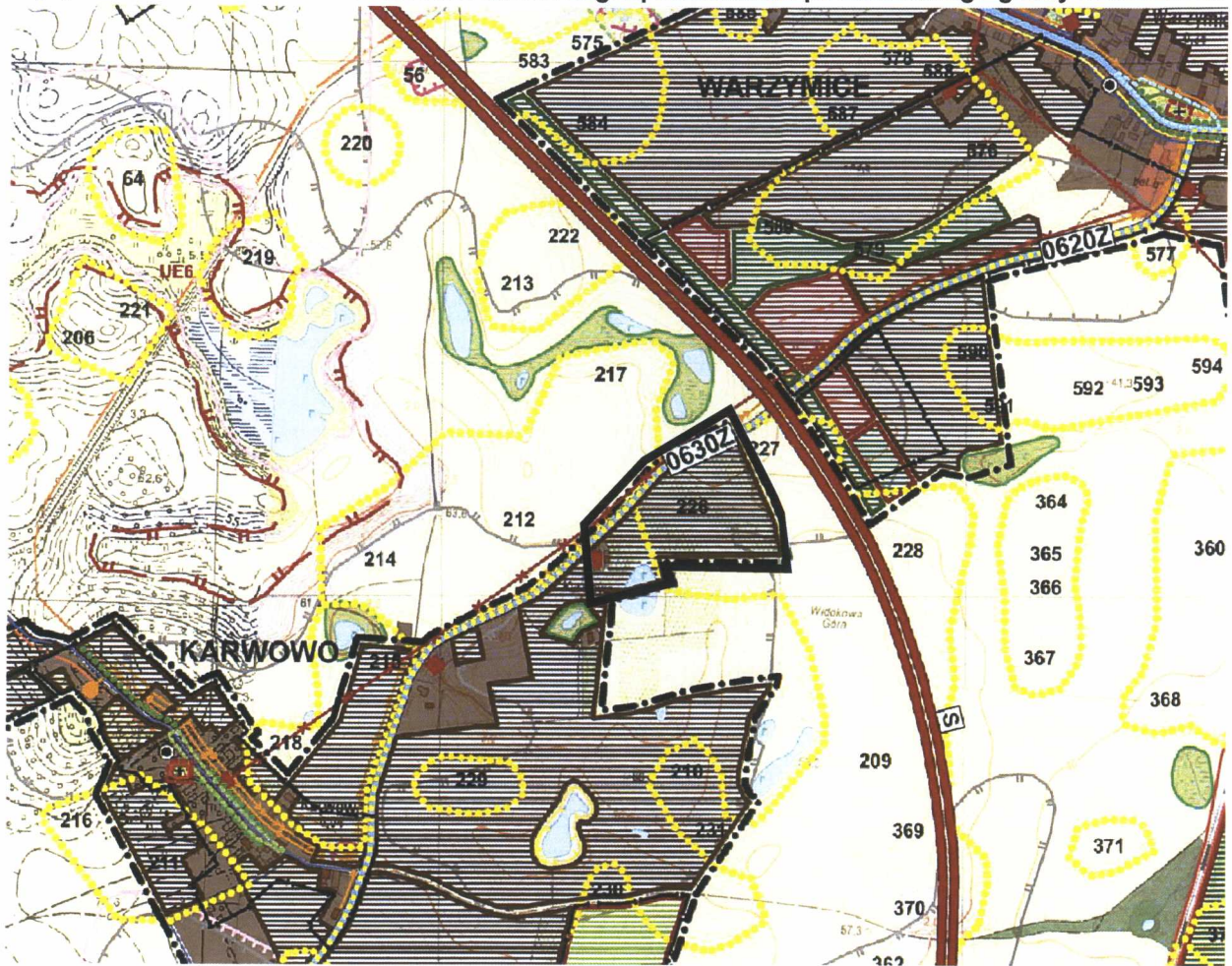
- GRANICE OBSZARU PLANU
- LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIERZECIAŁALNE LINIE ZABUDOWY
- POWIĄZANE Z UKŁADEM KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ PARCELAJE
- PROJEKOWANY SCHEMAT
- GRANICA STREFY OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ Z ZAKAZEM WIECZYSTA STREFY
- TERENY FUNKCJONALNE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKOŁOWISZCOWEJ I BLDZNAKOWEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNEJ
- TERENY ZIELENI REKREACYJNEJ I STAWU



<p>OPIS: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla działek w obrębie Karwowo. Plan określa przeznaczenie terenów, granice obszarów planu, linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nierzeciałalne linie zabudowy, powiązane z układem komunikacji wewnętrznej parcele, projektowany schemat, granicę strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej z zakazem wieczysta strefy, tereny funkcjonalne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojącej, tereny dróg publicznej zbiorczej, tereny dróg wewnętrznej, tereny zieleni rekreacyjnej i stawu.</p>	<p>CELOWANIE: Obszar planu jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojącej, dróg publicznej zbiorczej, dróg wewnętrznej, zieleni rekreacyjnej i stawu.</p>
<p>OPIS: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla działek w obrębie Karwowo. Plan określa przeznaczenie terenów, granice obszarów planu, linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nierzeciałalne linie zabudowy, powiązane z układem komunikacji wewnętrznej parcele, projektowany schemat, granicę strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej z zakazem wieczysta strefy, tereny funkcjonalne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojącej, tereny dróg publicznej zbiorczej, tereny dróg wewnętrznej, tereny zieleni rekreacyjnej i stawu.</p>	<p>CELOWANIE: Obszar planu jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wolnostojącej, dróg publicznej zbiorczej, dróg wewnętrznej, zieleni rekreacyjnej i stawu.</p>



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo



Strefa zabudowy mieszkaniowej

Objęmuje istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej z towarzyszącymi usługami.

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa zagrodowa,
- rekreacyjna zabudowa letniskowa indywidualna,
- handel detaliczny,
- gastronomia i rozrywka,
- kultura i oświata,
- usługi drobne,
- administracyjna obsługa ludności,
- zieleni urzędzona,
- infrastruktura techniczna,
- ogólnodostępne tereny rekreacyjne,
- inne rodzaje przeznaczenia podobne do wymienionych, nie należące do innych klas przeznaczenia.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- spełnienia następujących wytycznych do planów miejscowych.
- wysokość projektowanej zabudowy (nie więcej jak 2 kondygnacje nadziemne w budownictwie jednorodzinnym i 4 kondygnacje nadziemne w budownictwie wielorodzinnym, przy czym adekwatnie druga i czwarta kondygnacja wyłącznie jako ukryta w dachu wysokim, zawsze jednak należy uwzględnić istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jej parametry i nową zabudowę kształtować jako kontynuację istniejącej),

- dla terenów nowych osiedli mieszkaniowych, dopuszcza się dachy płaskie i współczesną formę zabudowy, o wysokości: -dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje podziemne, -dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4 kondygnacje nadziemne, • wielkość działek – dostosowana do lokalnych wartości i parametrów (nowe wydzielenia w miarę możliwości należy prowadzić prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg i ulic, chyba, że inny podział jest uzasadniony lokalnymi uwarunkowaniami), • w granicach obszarów rozwoju osadniczego miejscowości Przetław i Warzymice, ze względu na miejski charakter istniejącej zabudowy, ustala się: -minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej w wielkości odpowiednio – 600 m² i 400 m², -minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej w wielkości – 400 m², -minimalna powierzchnia zabudowy działki w wielkości – 40%, • na pozostałych obszarach rozwoju osadniczego miejscowości na terenie gminy ustala się: -minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolno stojącej i bliźniaczej w wielkości odpowiednio – 850 m² i 600 m², -maksymalna powierzchnia zabudowy działki, w wielkości – 30%, • wskazane jest przestrzeganie zapisów planistycznych odnoszących się do form i materiałów architektonicznych nawiązujących do dziedzictwa kulturowego regionu, • przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów mieszkaniowych, mieszkalno – usługowych, rekreacyjnych i rekreacyjno usługowych należy przewidzieć minimum 20 % terenu ogólnodostępnego pod zieleni, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną. Ustala się również maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej i rekreacyjnej w Kołbaskowie do – 40%, na pozostałym terenie do – 30%, • przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą – nie dotyczy usług w budowanych, • uciążliwość planowanych inwestycji usługowych musi zamknąć się w granicach działek, na których realizowana jest inwestycja, • w przypadku zlokalizowania usług należy wprowadzać nasadzenia zieleni izolacyjnej, szczególnie od strony sąsiedztwa terenów zamieszkania i rekreacji.

Legenda:

ZAINWESTOWANIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRÓDNICZYCH
- TERENY PRODUKCYJNE, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO - SKŁADOWE
- BOISKA SPORTOWE
- ZC + TERENY CMENTARZY
- TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE
- TERENY SPECJALNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBIĘGUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM

- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
- STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
- STREFA USŁUG Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZIELENI
- STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- TEREN PARKINGU
- GRANICA OBIĘGUJĄCYCH PLANÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBIĘGUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W II I W III)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. Z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz.774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 71/1, 71/5 i 60 w obrębie Karwowo gminy Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach w dniach od 4 maja do 25 maja 2015 r., oraz powtórnie od 12 lutego do 4 marca 2016 r. nie wniesiono żadnych uwag w wyznaczonych terminach. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. Z 2015 r. poz. 199, pz. 443, poz.774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz ustawy o finansach publicznych (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek 52 i 53/2 w obrębie Warzymice w gminie Kołbaskowo przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- budowę drogi KDW
- budowę systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych, ścieków deszczowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz, ciepło i energię elektryczną,
 - c) sieci telekomunikacyjnych,
 - d) urządzeń zapewniających gospodarowanie odpadami, utrzymanie czystości i porządku.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych § 1. niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przeprowadzony zostanie w oparciu o obowiązujące przepisy, m.in.: ustawy o drogach publicznych, ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ustawy Prawo energetyczne, ustawy Prawo telekomunikacyjne, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

§ 4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w § 1., które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową
- z dotacji unijnych
- z kredytów i pożyczek
- z obligacji komunalnych

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059, z późn. zm.).