

**UCHWAŁA NR XXIV/245/2016  
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 24 października 2016 r.

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. j.t.: z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/399/2013 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 listopada 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania oraz po stwierdzeniu zgodności ze 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 6,2810 ha położonego w obrębie Warzymice, 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 terenu objętego opracowaniem oraz zasad jego zagospodarowania i zabudowy dla celów zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych.

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) tereny funkcjonalne oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 oraz w tekście planu identyfikatorami literowymi, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu,
- 3) dla całego obszaru objętego planem sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) w Rozdziale 4 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) linia ograniczająca tereny funkcjonalne objęte niniejszym planem,
- 2) symbole terenów funkcjonalnych,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

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

- 1) **1 MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków i wolnostojących, drogami dojazdowymi – pieszo – jezdniami, parkingami pod- i nadziemnymi - wielopoziomowymi i urządzeniami technicznymi do obsługi zabudowy,
- 2) **2 MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków i wolnostojących, drogami dojazdowymi – pieszo – jezdniami, parkingami pod- i nadziemnymi - wielopoziomowymi i urządzeniami technicznymi do obsługi zabudowy,
- 3) **KDrp** - droga rowerowa – ciąg przeznaczony dla ruchu rowerów i pieszych, droga publiczna.

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) przez wysokość zabudowy należy przyjmować wysokość ustalona w przepisach szczególnych dla wysokości budynku i przyjmować odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – rozumie się parkingi, place zabaw, urządzenia inżynierskie, punkty gromadzenia odpadów;
- 5) przez dachy płaskie należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci 0 do 30°,

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu 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 wielkopowierzchniowych prefabrykowanych elementów betonowych,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych,
- 4) dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek budowlanych z zachowaniem warunków technicznych,
- 5) rozwiązania komunikacyjne, a w szczególności ciągi komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy należy przyjmować dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,

7) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

4. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej ani elementy krajobrazu o walorach zabytkowych.

### **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 istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 usytuowanej w drodze krajowej nr 13 i planowanej minimum  $\varnothing$  160 w drodze Szczecin - Warzymice; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej,
  - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ściekowej  $\varnothing$  160 w drodze krajowej nr 13 poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przeclawiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego, ponadto ustala się:
    - a) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
    - b) dopuszcza się zrzucenie ścieków z części terenu do istniejącej w drodze powiatowej Szczecin - Warzymice kanalizacji ściekowej  $\varnothing$  160,
  - 3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej w drodze nr 13 kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  800,
  - 4) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika retencyjnego na terenie objętym planem, zaopatrzonego w przepompownię odprowadzającą do istniejącej kanalizacji deszczowej z możliwością wykorzystania wody w sytuacjach kryzysowych,
  - 5) usuwanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem obowiązującym na terenie gminy,
  - 6) elektroenergetyka:
    - a) zasilanie obszaru opracowania ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na terenie objętym planem; stacje zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii energetycznych 15 kV,
    - b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
  - 7) zaopatrzenie w gaz:
    - a) planowane obiekty zasilić z istniejącego gazociągu minimum PE 225 w drodze krajowej nr 13 rozdzielczą siecią średnioprężną,
    - b) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
  - 8) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni lokalnych sytuowanych na terenie objętym planem, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii.
  - 9) telekomunikacja:
    - a) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Szczecinie,
    - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową lub bezprzewodową,
    - c) ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w pasach ciągów pieszych i pieszo – jezdnych.
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) na terenie objętym planem nie przewiduje się procedury scalenia i podział nieruchomości;
- 2) dopuszcza się wtórny podział na działki, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub poprzez drogi wewnętrzne,
- 4) zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, inżynieryjne urządzenia sieciowe i drogi wewnętrzne.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę z drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice – poprzez istniejący zjazd, planowany zjazd oraz przez działkę nr 140;
- 2) dla każdej działki należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach planu na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach każdej działki: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla każdej działki należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości: 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na każde 100 miejsc dla osiedla mieszkaniowego oraz po 1 miejscu postojowym dla każdego zespołu usług.

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) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu istniejących urządzeń drenarskich z zachowaniem ich drożności, dostępności dla celów konserwatorskich z możliwością przebudowy,
- 2) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez Wójta.
- 3) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
- 4) 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,

5) teren nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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 terenu**

§ 6. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MW/U** o powierzchni 2,628 ha oraz **2 MW/U** o powierzchni 3,436 ha, ustala się:

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych (n.p. handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, rozrywki, wypoczynku i administracji).
2)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. b) Zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przepisy prawa budowlanego. c) Poza wbudowanymi garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi dopuszcza się realizację tychże jako dobudowanych lub odrębnych obiektów przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników.
3)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od granicy działki nr 140, 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 0625Z Szczecin - Warzymice oraz 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 13, wg rysunku planu. b) W strefie 35 m, symetrycznie po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, jak na rysunku planu, zakaz zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz obiektów funkcji chronionych i prowadzonej działalności gospodarczej, zakaz nie dotyczy działalności związanych z okresowym przebywaniem ludzi. c) Minimalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni terenu. d) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu. e) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 % powierzchni terenu. f) Minimalna powierzchnia terenu ogólnodostępnego pod zielen, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną - 20 % powierzchni terenu, g) Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4 dla budynków mieszkalnych, 3 dla budynków usługowych oraz 2 dla parkingów wielopoziomowych. h) Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 16,0 m do górnej krawędzi ścianki atykowej. i) Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych – 13,0 m do górnej krawędzi ścianki atykowej. j) Maksymalna wysokość zabudowy dla parkingów wielopoziomowych – 8 m do górnej krawędzi ścianki atykowej. k) Dachy budynków płaskie z możliwością ukrycia połączeń dachowych za ściankami atykowymi.
4)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	a) Zakaz wykonywania ogrodzeń z wielkopowierzchniowych prefabrykowanych elementów betonowych. b) Na granicy terenu przyległej do dróg maksymalna wysokość ogrodzeń 1,7 m.
5)	Zasady parcelacji	a) Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000,0 m <sup>2</sup> , b) Minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0 m,

		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°.
6)	Zasady obsługi komunikacyjnej	a) Włączenia - do drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice, działki nr 15, bezpośrednio oraz poprzez działkę nr 140. b) Ilość miejsc postojowych wg ustaleń Rozdziału 3, § 4, ust. 4, pkt 3 i 4 niniejszej uchwały.
7)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Z istniejących i planowanych sieci. b) Według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
8)	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu	a) Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. b) Dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu, w tym uzbrojenie terenu.
9)	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. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDrp** o łącznej powierzchni 0,217 ha ustala się:

ust	Zakres ustalenia	Treść ustalenia
1)	Przeznaczenie terenu	Droga rowerowa – droga przeznaczona do ruchu rowerów i pieszych, droga publiczna.
2)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. b) Nakaz zdjęcia i wykorzystania próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
3)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Szerokość w liniach rozgraniczających – 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4)	Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz zabudowy terenu.
5)	Zasady parcelacji	Zakaz podziału terenu.
6)	Zasady obsługi komunikacyjnej	Włączenia - do istniejącego ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż drogi krajowej nr 13, do drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice, działki nr 15 .
7)	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń rozdziału 3 niniejszej uchwały.
8)	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.
9)	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

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

2. Przeznacza się grunty rolne klasy III o powierzchni 4,5005 ha i grunty rolne klasy IV o powierzchni 1,7805 ha na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZ.tr.057-602-695/14 z dn. 13 listopada 2014 r.

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

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

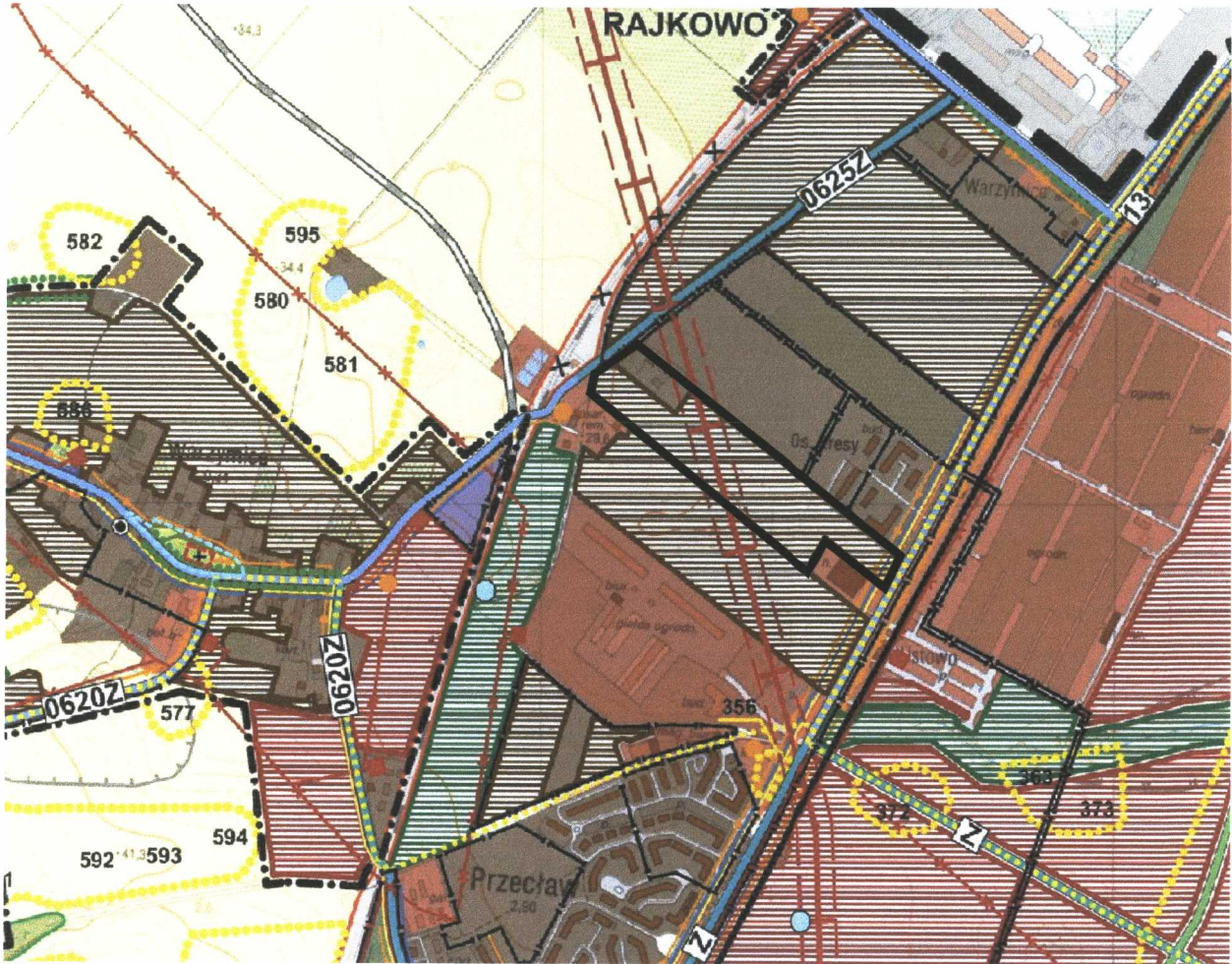
Przewodniczący Rady Gminy

*Szczuplak*

**Zbigniew Szczuplak**







**Strefa zabudowy mieszkaniowej**

Obejmuje 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 urządzone,
- 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 jednorodzinny i 4 kondygnacje nadziemne w budownictwie wielorodzinny, przy czym adekwatnie druga i czwarta kondygnacja wyłącznie jako ukryta w dachu wysokim, zawsze jednak należy uwzględnić dach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, 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 nadziemne, -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 Przedław 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 m<sup>2</sup> i 400 m<sup>2</sup>, -minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej w wielkości – 400 m<sup>2</sup>, -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 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup>, -maksymalna powierzchnia zabudowy działki, w wielkości – 30%, • wskazane jest przestrzeżenie zapisów planistycznych odnoszących się do terenów 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 wbudowanych, • 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		STREFY FUNKCJONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBYWIAZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKście UCHWAŁY STUDIUM	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ		STREFA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
	TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ		STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH		STREFA USŁUG Z FUNKCJAMI UZUPELNIAJĄCYMI
	TERENY PRODUKCJI, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO - SKŁADOWE		STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPELNIAJĄCYMI
	BOISKA SPORTOWE		STREFA ZIELENI
	ZC+ TERENY CMENTARZY		STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
	TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ		STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE		TEREN PARKINGU
	TERENY SPECJALNE		GRANICA OBYWIAZUJĄCYCH PLANÓW
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>			GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBYWIAZUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW
	UCIECIE WÓD PODZIEMNYCH		STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANÓWKI ARCHEOLOGICZNEJ (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 (Dz. U. j.t.: z 2016 r. poz.778, poz. 904, poz.961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Kołbaskowo 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 Warzymice dotyczących ciągu rowerowo-pieszego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	3	4	5
1.	23.09.2016 r.	Wycofać planowany ciąg rowerowo-pieszego KDRp z projektu planu miejscowego, z uwagi na to że proponowany w projekcie planu ciąg rowerowo-pieszego jest powodem niemożliwego do rozwiązania konfliktu z właścicielem działki nr 52.	dz. nr 52 i 53/2	Ustalenia dotyczące terenu KDRp,
2.	11.04.2016r. uzupełnienie w dniu 07.10.2016r.	Proponuje się zmianę lokalizacji drogi publicznej pieszo - rowerowej. Proponuje się poprowadzić drogę pieszo-rowerową wzdłuż południowego skraju dz. 53/2 oraz na granicy dz. 53/3 i 53/4 z jednej strony a 54/8 i 54/7 z drugiej strony mając na uwadze funkcjonujący obecnie system wzajemnych służebności i wykorzystując je. Proponowana lokalizacja ma spowodować przesunięcie ciągu w stronę istniejących i budowanych placówek handlowych oraz zmienić lokalizację wylotów w drodze krajowej nr 13 i drodze powiatowej Warzymice-Szczecin poprzez działkę nr 140.	dz. nr nr 52,53/2, 53/3, 53/4 208/2, 54/8 i 54/7	Ustalenia dotyczące terenu KDRp, wnioskowane działki nr 53/3, 53/4 208/2, 54/8 i 54/7 znajdują się poza granicami terenu objętego planem miejscowym

Wykaz wniesionych uwag oraz uwaga stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**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 (Dz. U. j.t.: z 2016 r. poz.778, poz. 904, poz.961, poz. 1250, poz. 1579) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 ciągu rowerowo-pieszego Kdrp,
- 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.).