- PROJEKT -

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY GMINY KOŁBASKOWO**

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia wstępne**

**§1.**1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/555/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Przecław, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Przecław, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1: 2000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4. załącznik nr 4 - dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 106,3445 ha, w obrębie ewidencyjnym Przecław, którego granice określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

4. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenu usług, terenu zabudowy zagrodowej, oraz terenu rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

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

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy;
4. symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane oznaczeniem cyfrowo – literowym określającym przeznaczenie terenu;
5. strefa ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:
6. AZP 31-05/103, oznaczona na rysunku planu numerem 1,
7. AZP 31-05/104, oznaczona na rysunku planu numerem 2,
8. AZP 31-05/105, oznaczona na rysunku planu numerem 3,
9. AZP 31-05/09, oznaczona na rysunku planu numerem 4,
10. AZP 31-05/99, oznaczona na rysunku planu numerem 5,
11. AZP 31-05/100, AZP 31-05/101, AZP 31-05/42 oznaczone na rysunku planu numerem 6,
12. AZP 31-05/8, oznaczona na rysunku planu numerem 7,
13. AZP 31-05/106, oznaczona na rysunku planu numerem 8,
14. AZP 31-05/109, oznaczona na rysunku planu numerem 9,
15. AZP 31-05/111, oznaczona na rysunku planu numerem 10.

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

1. granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin";
2. linie wymiarowe;
3. granica wyrobisk poeksploatacyjnych;
4. teren wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

**§3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
2. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnieniem §4 ust. 1;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat z uwzględnieniem §6 pkt 3 - 5;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
6. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

**Rozdział 2**

**Ustalenia ogólne**

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

2.Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

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

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

1. teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
2. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**;
3. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**.

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

1. dopuszczenie robót budowlanych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren, przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
4. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy.

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

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
	1. inwestycji celu publicznego,
	2. gospodarowania wodą w rolnictwie;
3. dopuszczenie urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody w tym podziemnych zbiorników retencyjnych oraz urządzeń wodnych;
4. dopuszczenie wywozu mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
5. ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu;
6. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do rowów melioracyjnych i do ziemi;
7. sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
8. w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną systemy melioracyjne należy przebudować.

**§8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, w strefach ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

1. AZP 31-05/103, oznaczonej na rysunku planu numerem 1;
2. AZP 31-05/104, oznaczonej na rysunku planu numerem 2;
3. AZP 31-05/105, oznaczonej na rysunku planu numerem 3;
4. AZP 31-05/9, oznaczonej na rysunku planu numerem 4;
5. AZP 31-05/99, oznaczonej na rysunku planu numerem 5;
6. AZP 31-05/100, AZP 31-05/101, AZP 31-05/42 oznaczonych na rysunku planu numerem 6;
7. AZP 31-05/8, oznaczonej na rysunku planu numerem 7;
8. AZP 31-05/106, oznaczonej na rysunku planu numerem 8;
9. AZP 31-05/109, oznaczonej na rysunku planu numerem 9;
10. AZP 31-05/111, oznaczonej na rysunku planu numerem 10.

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

**§10.**1.W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: część terenu 1RN, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” na którym:

1. wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
2. ochrona wód podziemnych powinna być realizowana zgodnie z „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin”, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 1988 r., znak: nr DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15 grudnia 2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ lub innymi aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów, ustaleń w zakresie:

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

**§11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych: nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, na podstawie przepisów odrębnych.

**§12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego - drogi powiatowej nr 3927Z oraz drogi gminnej, znajdujących się poza granicami planu;
2. obsługę komunikacyjną działek z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
3. nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku garażowo – gospodarczym z uwzględnieniem pkt 4 - 6 w liczbie:
	1. na terenie 1U: nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
	2. na terenie 1RZM:
* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
* dla agroturystyki: nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny w agroturystyce;
1. dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
2. zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 3 wynosi 6 i więcej;
3. rozwiązania wydzielonych miejsc do parkowania należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

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

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

2. Dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów.

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

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

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

5. Konieczność zapewnienia dojazdu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

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

7. Zaopatrzenie w wodę:

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

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1. do systemu kanalizacji sanitarnej;
2. dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania oraz przepompowywania ścieków;
3. minimalna średnica sieci kanalizacyjnej: 35 mm.

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

1. możliwość lokalizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, doły chłonne, zbiorniki retencyjne, oczka wodne czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy;
2. zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
3. odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi dotyczące warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

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

11. Zaopatrzenie w gaz:

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

12. Zaopatrzenie w ciepło:

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

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. ustala się zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
2. dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w formie zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lokalizowanymi wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
3. wzdłuż przebiegu istniejących kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV uwzględnia się pasy technologiczne o szerokości w poziomie 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii, z uwzględnieniem pkt 4;
4. w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
5. wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

14. Obsługa telekomunikacyjna: ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

15. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się: obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku kolizji z lokalizowanymi obiektami budowlanymi należy go przebudować.

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

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

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe**

**§16.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni 0,1771 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
	1. dopuszczenie lokalizacji, z uwzględnieniem lit. b:
* jednego budynku usługowego z dopuszczeniem wbudowanego lub dobudowanego garażu,
* jednej wiaty o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m2,
	1. zakaz:
* usług handlu wielkopowierzchniowego,
* usług rzemieślniczych,
	1. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej teren, od strony granicy z działką drogową - drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
	2. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
	3. powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
	4. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
	5. wysokość zabudowy:
* budynku usługowego: do 9,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
	1. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
	2. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
	3. geometrię dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, dachy płaskie,
	4. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°- 45°;
1. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1700,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
2. obsługę komunikacyjną:
	1. z drogi publicznej powiatowej nr 3927Z, zlokalizowanej poza granicami planu,
	2. lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §13 pkt 3 lit a, pkt 4 - 6 niniejszej uchwały;
3. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14 niniejszej uchwały.

**§17.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM o powierzchni 0,3767 ha ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
	1. dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej: budynku mieszkalnego, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, inwentarskich, wiat, w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. b,
	2. dopuszczenie agroturystyki,
	3. nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej teren, od strony granicy z działką drogową - drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
	4. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
	5. powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
	6. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
	7. wysokość zabudowy:
* budynku mieszkalnego, garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego, inwentarskiego: do 9,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
	1. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku mieszkalnego: do 2,
* budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego, inwentarskiego: 1,
	1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
	2. geometrię dachów: dwuspadowe symetryczne, dopuszcza się dla obiektów garażowych, związanych z główną bryłą budynku mieszkalnego, dachy płaskie,
	3. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°- 45°;
1. obsługę komunikacyjną:
2. z drogi publicznej powiatowej nr 3927Z, zlokalizowanej poza granicami planu,
3. lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §13 pkt 3 lit b, pkt 4 - 6 niniejszej uchwały;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14 niniejszej uchwały.

**§18.** Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN o powierzchni 105,7907 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. nakaz zachowania istniejących wód powierzchniowych, zbiorników wodnych,
4. w granicy wyrobiska poeksploatacyjnego zachowanie istniejącego nieużytku,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów;
6. obsługę komunikacyjną: z drogi publicznej powiatowej nr 3927Z, z drogi publicznej gminnej, zlokalizowanych poza granicami planu;
7. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §14 niniejszej uchwały.

**Rozdział 4**

**Ustalenia końcowe**

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

1. w granicach terenu 1U: 30%;
2. w granicach pozostałych terenów: 0%.

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

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

Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.