

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Stare Czarnowo**  
**z dnia ..... 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości  
Kołowo w gminie Stare Czarnowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do 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. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Stare Czarnowo uchwała, co następuje:

**§1.**

1. Zgodnie z uchwałą nr XXVII/210/2021 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętego uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Czarnowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 powierzchni 25,92 ha, którego granice określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

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

- 1) **budowlach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle związane z funkcją sportu i rekreacji;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący 1 mieszkanie i lokal usługowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren od strony dróg, w której mogą być lokalizowane:
  - a) nadziemne zewnętrzne krawędzie ścian budynków, przy czym linia ta nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej,
  - b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, przy czym linia ta nie dotyczy wiat służących gromadzeniu odpadów, wiat przystanków komunikacji publicznej oraz wiat rowerowych;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię działki budowlanej:
  - a) nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym,

- b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po obrysie słupów lub przegród zewnętrznych;
- 8) **produkcji drobnej** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwo lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji;
  - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 10) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, miejsca do grillowania i organizacji ognisk, itp.;
  - 11) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, agroturystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 12) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, wiat i budowli** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia, wiaty lub budowli do najwyższego położonego wierzchołka lub krawędzi tego urządzenia, wiaty lub budowli.

### §3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**;
  - 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **1US-UK**;
  - 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;
  - 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
  - 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**;
  - 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
  - 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;
  - 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**;
  - 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM**;
  - 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.
3. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały należy uwzględniać łącznie, przy czym:
  - 1) ustalenia ogólne określają zasady nadrzędne oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w stosunku do całego obszaru objętego planem;
  - 2) ustalenia szczegółowe dotyczą poszczególnych wyznaczonych w planie terenów o przeznaczeniu określonym w ust. 1 i stanowią doprecyzowanie zasad określonych w ustaleniach ogólnych względem tych terenów w szczególności w zakresie:
    - a) rodzaju obiektów budowlanych możliwych do lokalizacji na danym terenie,
    - b) parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Rozdział I

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

### §4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
  - 1) wyznaczoną na rysunku strefę, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

- 2) lokalizację budynków z zastrzeżeniem pkt 1 oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym w granicach planu:
    - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
    - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
    - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone,
    - d) spoczniki i pochylnie dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy, o ile części te nie będą wykraczać poza teren, na którym te linie zostały wyznaczone;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji:
    - a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o długości łącznej nie większej niż 8,0 m i wysokości nie większej niż 5,0 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m – na terenach: **MNW, MNW-U i RZM**,
    - b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
    - c) dojść i dojazdów;
  - 4) dla istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków dopuszczenie z zastrzeżeniem §6:
    - a) rozbudowy i odbudowy budynków z możliwością zachowania istniejącej formy, wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
    - b) rozbudowy budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami,
    - c) nadbudowy wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącym w chwili uchwalenia niniejszego planu,
    - d) rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez względu na wyznaczone strefy, w których można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne, jeśli budynki te istnieją w chwili uchwalenia niniejszego planu,
    - e) wyłącznie przebudowy budynków w przypadku:
      - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu,
      - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
      - zachowania istniejącej w chwili uchwalenia niniejszego planu funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję,
    - f) zachowania istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej oraz roboty budowlane w parametrach zgodnych z ustaleniami planu.
2. Zakazuje się lokalizacji:
    - 1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
    - 2) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.
  3. Dopuszcza się:
    - 1) zabudowę na działkach budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w planie, pod warunkiem, że istnieją one w chwili uchwalenia niniejszego planu;
    - 2) dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;
    - 3) zmianę sposobu użytkowania budynków, które nie są zaliczone do tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu.

**§5.**

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

- 1) gromadzenie odpadów pochodzących z inwestycji znajdujących się w granicach planu w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi o zachowaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień, których zasięgi wyznaczają korony drzew lub połacie krzewów, w związku położeniem obszaru objętego planem w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o którym mowa w §8 pkt 1;
- 3) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 4) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **US-UK** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) **RZM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji dopuszczonych planem o ile spełnione są warunki określone w §8;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 4) stacji paliw;
- 5) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 6) usług składowania odpadów;
- 7) usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) stanowisk postojowych na tej części działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 9,0 m, z wyłączeniem obiektów istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, w związku położeniem obszaru objętego planem w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, o którym mowa w §8 pkt 1.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rej. 1503 decyzja DZ.5130.03.2016.AR z dnia 15 lutego 2016 r. – budynku kościoła Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z cmentarzem przykościelnym, starodrzewem i murem cmentarnym z bramkami wyróżnionych graficznie na rysunku – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których obowiązują:
  - a) trwałe zachowanie obiektu i jego funkcji w zakresie ukształtowania bryły, materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz układu i wystroju wnętrza,
  - b) ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu w zakresie zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek budowlanych, a w szczególności w zakresie ochrony ekspozycji budynku kościoła wraz z ogrodzeniem – od strony wjazdu do wsi Kołowo z kierunku południowo-wschodniego wzdłuż ul. Bohaterów,
  - c) zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

- wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) ochronę układu ruralistycznego wsi Kołowo w granicy wyznaczonej na rysunku, obejmującego historycznie ukształtowane założenie owalnicowe – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla którego obowiązuje:
    - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi owalnicowej – tj. układu urbanistycznego, rozplanowania i formy zabudowy, granic założeń,
    - b) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz kształtowanie formy zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej poprzez zachowanie ukształtowania bryły budynku, tj. gabarytów, geometrii dachu, rodzaju pokrycia, materiału budowlanego, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz zewnętrznego detalu architektonicznego,
    - c) utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej;
  - 3) ochronę konserwatorską budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionych graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
    - a) zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów, geometrii dachu, materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
    - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
    - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
  - 4) ochronę konserwatorską nawierzchni brukowej ul. Szkolnej ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionej graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
    - a) zachowanie, konserwację lub odtworzenie nawierzchni brukowej ulicy Szkolnej,
    - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianie zniszczonych elementów i rewitalizacji,
    - c) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
  - 5) ochronę konserwatorską parku podworskiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz wyróżnionego graficznie na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i poprzez:
    - a) zachowanie, konserwację lub odtworzenie rozplanowania historycznego parku podworskiego,
    - b) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu,
    - c) stosowanie gatunków roślin, które zastosowano w założeniu parku podworskiego,
    - d) zastosowanie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), zgodnie z którym, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
  - 6) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznaczoną na rysunku zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której obowiązuje:
    - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§7.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) odstąpienie od wyznaczenia terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d:
  - a) minimalną powierzchnię działki zgodną z ustaleniami dla poszczególnych terenów albo dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi w przypadku braku takiego ustalenia,
  - b) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
    - 25,0 m na terenach **MNW** oraz **MNW-U**,
    - dowolną na pozostałych terenach;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°,
  - d) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

- 1) całego obszaru planu w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, zgodnie z którym ustala się:
  - a) kształtowanie zabudowy miejscowości Kołowo w sposób ograniczający możliwości wznoszenia nowej zabudowy kubaturowej do określonych obszarów zwartej zabudowy miejscowości z uwzględnieniem zachowania historycznego układu owalnicowego wsi,
  - b) linie zabudowy, w tym strefę wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - c) zachowanie oznaczonych na rysunku istniejących zadrzewień i zakrzewień do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, których zasięgi wyznaczają korony drzew lub połączenia krzewów, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać ani zakłócać ich wzrostu,
  - d) zwiększenie zasobów przyrodniczych i nakaz stosowania rodzimych gatunków roślin w kompozycjach zieleni w miejscowości Kołowo,
  - e) zachowanie tradycyjnych typów zabudowy oraz układów urbanistycznych z akcentowaniem ich cech charakterystycznych oraz z uwzględnieniem ustaleń z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - f) nakaz zachowania historycznej nawierzchni brukowej, konserwacji i rewitalizacji,
  - g) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - h) zakaz chowu i hodowli zwierząt w technologii bezściółkowej,
  - i) zakaz działalności wydobywczej,
  - j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - k) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Parku,

- l) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - m) zakaz lokalizacji wysokich urządzeń technicznych takich jak stacje bazowe telefonii komórkowej oraz elektrownie wiatrowe;
- 2) całego obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 określonych w obowiązujących dokumentach dla tej formy ochrony przyrody, w tym obowiązującego Planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, zgodnie z którym ustala się:
- a) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) zrzutu ścieków z oczyszczalni biologicznych do zlewni naturalnych zbiorników wodnych stanowiących przedmioty ochrony oraz siedliska przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 bez ich skutecznego doczyszczenia celem zminimalizowania zawartości substancji biogennych,
  - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych, w tym zwłaszcza norki amerykańskiej.

**§9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności:

- 1) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych, w ramach których obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, o szerokości nie mniejszej niż 14,0 m, tj. po 7,0 m po każdej ze stron od osi istniejącej linii napowietrznej SN 15kV, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 2) przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji RTCN Kołowo – SLR Myślibórz oraz pasa ochronnego o szerokości 70,0 m tj. 35,0 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy do 80,0 m w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii.

#### **§10.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, tj. za pośrednictwem ul. Bohaterów stanowiącej drogę gminną zapewniającą połączenie do dróg powiatowych położonych poza granicami planu: 1350Z i 1352Z w kierunku Szczecina-Podjuchy oraz 1352Z i 1353Z w kierunku Płonia i Dobropola Gryfińskiego;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z uwzględnieniem pkt 4 i pkt 5, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali użytkowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym niezależnie od realizowanej funkcji niemieszkalnej,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lokalnych za wyjątkiem realizowanych w sposób określony w lit. b i z zastrzeżeniem poniższej klasyfikacji:
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
    - 1 stanowisko na 5 miejsc dla usług zamieszkania zbiorowego lub usług agroturystyki,
    - 1 stanowisko na 10 miejsc siedzących w kościele, kaplicy,
  - d) stanowiska dla pojazdów i maszyn rolniczych jeżeli realizowana funkcja będzie tego wymagała;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) w przypadku, gdy przepisy odrębne nie wymagają realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy te stanowiska zapewnić w liczbie:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 26.

2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

**§11.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:
  - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem robót budowlanych, w tym rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
  - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 10 pod warunkiem, że ich lokalizacja nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem ich odprowadzania, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
  - 6) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej ze zrzutem ścieków do oczyszczalni ścieków w Kołowie lub do innej przewidzianej w dokumentach strategicznych gminy, przy czym:
    - a) w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej należy lokalizować przewody o średnicy nie mniejszej niż:
      - 200 mm – dla sieci grawitacyjnej,
      - 90 mm – dla sieci ciśnieniowej,
    - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 7) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęcia wody w Binowie lub innego przewidzianego w dokumentach strategicznych gminy, za pośrednictwem sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, przy czym dla celów przeciwpożarowych o parametrach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, baterii butli lub zbiorników stałych gazu płynnego;
  - 9) zaopatrzenie energią elektryczną z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 10, przy czym:
    - a) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
    - b) w przypadku lokalizacji nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych kablowych obowiązuje utrzymanie pasów technologicznych o szerokości dla linii SN i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii, w ramach których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
  - 10) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - b) zakazuje się lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
    - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach WS-ZP, chyba że stanowią one źródło zasilania wyłącznie urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,
    - d) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje i mogą być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od linii rozgraniczającej drogi, z wyłączeniem przypadków określonych lit. c,
    - e) wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych nie może być większa niż 3,5 m.
2. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych.



**§12.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§13.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ..... %.

## **Rozdział II** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

### **§14.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

### **§15.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, wyłącznie w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup>, mieszczącego usługi lokalne lub produkcję drobną;
- 3) wolnostojących budynków usługowych, mieszczących usługi lokalne lub produkcję drobną;

- 4) wolnostojących budynków magazynowych, związanych z usługami lokalnymi lub produkcją drobną realizowaną na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m<sup>2</sup>;
  - 5) budynków gospodarczych i garaży o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 6) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 7) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 8) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
  - 9) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatą lub w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych, magazynowych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
  - 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
  - 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 9) dachy strome;
  - 10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

#### §16.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczonego symbolem **1US-UK** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:
- 1) budynków usługowych mieszczących funkcje sportu i rekreacji, w tym z zapleczem sportowym i socjalnym, służące celom publicznym;
  - 2) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne, a w szczególności świetlicę wiejską;
  - 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 4) wiat;
  - 5) stanowisk postojowych naziemnych lub pod wiatami;
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:
- 1) wysokość budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
  - 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
  - 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większa niż 5,0 m;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy strome;
  - 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

#### §17.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług kultury religijnej, oznaczonego symbolem **1UR** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:
- 1) budynku kościoła – jak w stanie istniejącym;
  - 2) cmentarza przykościelnego – jak w stanie istniejącym;
  - 3) kaplic, krzyży, dzwonnicy;
  - 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej wyłącznie poza zabytkowym ogrodzeniem.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość istniejącego budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków – jak w stanie istniejącym;
- 2) wysokość kaplic, krzyży, dzwonnicy – nie większa niż 9,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
  - a) dla budynku istniejącego kościoła w istniejącej geometrii,
  - b) dla kaplic i dzwonnicy – dachy strome;
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§18.** Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) zachowanie, konserwację lub odtworzenie historycznej nawierzchni ul. Szkolnej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 4) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2.

**§19.** Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §8:

- 1) drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania pojazdów;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla rowerów,
  - c) stanowisk postojowych,
  - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - f) drogowych obiektów inżynierskich.

**§20.** Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym symbolem **1KP** ustala się z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) lokalizację publicznie dostępnych:
  - a) dróg dla pieszych,
  - b) dróg dla rowerów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich.

**§21.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE**, ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku – nie większą niż 3,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,15;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

**§22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

**§23.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) budynków inwentarskich, magazynowych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, o powierzchni zabudowy wynikającej z dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy względem powierzchni działki budowlanej, jednak nie większej niż 240 m<sup>2</sup> wyłącznie w wyznaczonej na rysunku strefie, w której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym na terenie **2RZM** dopuszcza się odbudowę dworu zgodnie z ustaleniami z zakresu ochrony zabytków,
- 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat,
- 4) wyłącznie usług lokalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w lokalu użytkowym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 5) stanowisk postojowych w formie: naziemnej, w garażu, pod wiatami;

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych z uwzględnieniem warunków określonych w §6 i §8:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków inwentarskich, magazynowych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) na terenach **1RZM** i **2RZM** – 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **3RZM** – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale:
  - a) na terenach **1RZM** i **2RZM** – od 0,0 do 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3,
  - b) na terenie **3RZM** – od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
  - a) na terenach **1RZM** i **2RZM** – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) na terenie **3RZM** – 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§24.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1WS-ZP**, **2WS-ZP** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie stawów wodnych i ich konserwację;
- 2) zachowanie i rozmieszczenie gatunków roślinności sprzyjającej zachowaniu stawów, w tym roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 3) lokalizację zieleni urządzonej w formie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej o gatunkach rodzimych i sprzyjających zachowaniu zbiorników wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:

- a) pomostów,
- b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 7) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej.

### **Rozdział III** **Przepisy końcowe**

**§25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Starego Czarnowa.

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

## Uzasadnienie do Uchwały Nr .....

### Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia ..... 2023 roku

Uchwałą nr XXVII/210/2021 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 28 grudnia 2021 r. Rada Gminy Stare Czarnowo przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołowo w gminie Stare Czarnowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 25,92 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo, przyjętym uchwałą Nr IV/31/2002 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałą Nr XXI/182/2016 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 31 października 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Stare Czarnowo Nr XLII/319/18 z dnia 16 października 2018 r. obszar objęty projektem miejscowego planu obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- **MN, U** – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN, U).

Zgodnie z powyższym dokumentem na obszarze planu wyznaczono następujące tereny:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **1US-UK**;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem **1UR**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP**.

Granica obszaru opracowania planu została wyznaczona w całości w granicy obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/135/08 Rady Gminy Stare Czarnowo z dnia 26 maja 2008 r. Celem opracowania niniejszego dokumentu jest dokonanie zmian w stosunku do obowiązującego dokumentu w zakresie zgłaszanym przez mieszkańców miejscowości. Wnioski te dotyczą korekt w zakresie zasad podziału nieruchomości, niewielkich korekt przeznaczenia terenu, a także zasad zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Z uwagi na historyczny układ przestrzenny oraz liczne ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z dokumentów nadrzędnych z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego (Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020), uwzględnienie złożonych wniosków mogło zostać dokonane jedynie w możliwym zakresie. Przyjmowany dokument ma zatem na celu realizację adekwatnych korekt względem obowiązującego planu w kontekście wielopłaszczyznowych uwarunkowań oraz licznie złożonych wniosków. Plan przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dla części terenów wymagane było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze i zgoda taka na wszystkie wnioskowane trendy została wydana w decyzji MRIRW nr DNI.tr.602.54.2024 z dnia 8 maja 2024 r.

Ideą kształtowania zabudowy było utrzymanie układu owalnicowego wsi Kołowo, które stanowi wartość historyczną. Rozwiązania te wpisują się w kierunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Czarnowo. W ramach sporządzonego projektu planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru poprzez zapisy dotyczące gabarytów adekwatnie do określonych przeznaczeń terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych i terenów zieleni oraz istniejących stawów.

Obszar planu położony jest przy publicznych drogach gminnych. Ustalenia planu mogą generować niewielkie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na niezagospodarowane dotąd tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zaznaczyć jednak należy, że intensywność zagospodarowania tych terenów została utrzymana względem obowiązującego dotąd planu miejscowego.

Na obszarze planu przewidziane jest prowadzenie infrastruktury technicznej. W ten sposób zrealizowane zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. Plan miejscowy zawiera ustalenia zgodne z wymogami określonymi w obowiązującym Planie ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” a także z Planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. W prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu przeanalizowano określono i oceniono wpływ planowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, układ ruralistyczny wsi Kołowo oraz objęte ochroną konserwatorską zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. W celu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, plan miejscowy podejmuje szereg szczegółowych ustaleń w tym zakresie. Kształtuje także zabudowę w sposób mający na celu ochronę najważniejszych walorów przestrzennych miejscowości poprzez ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji. Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu, a w następnym etapie poprzez ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

W planie na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków oraz innych obiektów budowlanych i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej, dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami specjalistycznymi i nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków

i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną w przypadku zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Dochody gminy mogą wynikać również z wpływu z opłaty adiacenckiej, wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Gmina poniesie wydatki związane z realizacją dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.