

42

**UCHWAŁA NR XXVIII/326/09
RADY GMINY KOŁBASKOWO**

z dnia 9 listopada 2009 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w obrębie Rajkowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XXXVII/482/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Rajkowo, zwany dalej planem.

2. Granice planu określa się na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 r., który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Granice planu mają następujący przebieg: od strony północno-zachodniej granica terenów kolejowych relacji Szczecin-Pasewalk (działki 13/9 i 13/8), od strony południowo-wschodniej pas drogowy drogi powiatowej nr 0625Z (dz. nr 15), od strony północno-wschodniej pas drogowy drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowo (teren w granicach m. Szczecina).

3. Problematyka planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 10,17 ha, przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na cele mieszkalnictwa i usług.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1: 10 000;
- 3) załącznik nr 3 zawierający określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 zawierający określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania tych inwestycji.

§ 2. 1. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w przepisach odrębnych lub szczególnych, w szczególności - w ustawie Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - z uwzględnieniem bieżących nowelizacji ww. aktów prawnych.

2. Ilekoć w planie używa się innych pojęć, takich jak:

- 1) inżynieryjne urządzenia sieciowe - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 2) ogrodzenie ażurowe należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) wynosi co najmniej 25% powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę usytuowania jakichkolwiek elementów obiektu budowlanego (w przyziemiu, podziemiu i nadziemiu);
- 4) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować główne ściany zewnętrzne zabudowy tworzącej front działki budowlanej i współtworzącej pierzeję ulicy; wymóg zgodności z obowiązującą linią zabudowy jest spełniony, jeżeli ściana zewnętrzna budynku frontowego pokrywa się z tą linią na odcinku stanowiącym co najmniej 70% całkowitej szerokości elewacji frontowej;
- 5) obszar zabudowany - należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni określonej zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy o drogach publicznych dla terenów zabudowy miast i wsi;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50% udziałem zieleni zimozielonej sytuowany w celu izolacji akustycznej i wizualnej;
- 7) teren elementarny - należy przez to rozumieć teren spójny wewnątrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia i zasad zagospodarowania; każdy teren elementarny jest określony terytorialnie (wyodrębniony jest liniami rozgraniczającymi) i wyróżniony oznakowaniem zawierającym liczbę porządkową oraz symbol lub symbole podstawowych funkcji terenu; w granicach terenu elementarnego dopuszcza się stosowanie wydzieli wewnątrznych, określonych w tekście i na rysunku planu, wynikających ze specyfiki uwarunkowań i sformułowanych ustaleń;
- 8) zasada kontynuacji - należy przez to rozumieć stosowanie jednakowych lub podobnych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych i budowlanych jako elementów kształtujących ład przestrzenny; przy kształtowaniu pojedynczego zespołu zabudowy zasada kontynuacji oznacza formowanie jednolitych brył i gabarytów obiektów na bazie identycznego modułu kompozycyjnego, obowiązuje stosowanie jednakowego kształtu dachów, jednakowej kompozycji architektonicznej i wystroju zewnętrznego elewacji (detal architektoniczny, kolorystyka i rodzaj użytych materiałów); w odniesieniu do struktury złożonej z zespołów zabudowy sąsiadujących ze sobą zasada kontynuacji oznacza stosowanie podobnych (nie koniecznie identycznych) fizjonomicznie rozwiązań w zakresie kompozycji przestrzennej, norm urbanistycznych i generalnych rozwiązań architektoniczno-budowlanych;
- 9) zespół zabudowy - należy przez to rozumieć teren wraz z zagospodarowaniem niezbędnym do samodzielnego funkcjonowania zabudowy, na którym znajdują się co najmniej 3 budynki zabudowy wielorodzinnej lub co najmniej 5 budynków w zabudowie szeregowej jednorodzinnej, charakteryzujący się jednorodnością kompozycyjną i architektoniczną; zespół zabudowy powinien być objęty jednym projektem budowlanym.

3. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takiej problematyki.

DZIAŁ II USTALENIA PLANU

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem wyodrębnia się:

- 1) tereny o symbolach 1-MW/U o powierzchni ok. 1,31 ha oraz 2-MW/U o powierzchni ok. 2,00 ha oraz, które przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym, w tym usługami użyteczności publicznej; na terenie 1-MW/U przewiduje się wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem ZP, przeznaczone na cele zieleni urządzonej ogólnodostępnej oraz wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem W na cele zbiornika retencyjnego dla wód opadowych;
- 2) teren o symbolu 3-MN o powierzchni ok. 4,44 ha, który przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym;
- 3) teren o symbolu 4-KD.Z o powierzchni ok. 1,57 ha, który przeznacza się na pas drogowy drogi zbiorczej nr 0625Z i części skrzyżowania wskazanej drogi z drogą zbiorczą stanowiącą ul. Na Rajkowo;

- 4) teren o symbolu 5-KD.Z o powierzchni ok. 0,09 ha, który przeznacza się na cele poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowo;
- 5) teren o symbolu 6-KDW o powierzchni ok. 0,76 ha, który przeznacza się na cele pasa drogowego drogi wewnętrznej o walorach drogi publicznej dla mieszkańców obszaru planu.

2. Zakres i asortyment usług lokalizowanych na obszarze planu powinny służyć wyłącznie zaspakajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców tego obszaru.

3. Na terenach 1-MW/U i 2-MW/U dopuszcza się lokalizację usług według następujących zasad:

- 1) w budynkach mieszkalnych jako lokale wbudowane o powierzchni użytkowej do 30% powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalnego;
- 2) w obiektach wolnostojących pod warunkiem, że powierzchnia terenu z nimi związana nie przekroczy 10% ogólnej powierzchni bilansowej każdego z wymienionych terenów elementarnych.

4. W budynkach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się powierzchnię użytkową usług zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo budowlane.

5. Zagospodarowanie towarzyszące związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą zabudowy na terenach elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN stanowią:

- 1) sieci inżynierskie uzbrojenia terenu, inżynierskie urządzenia sieciowe oraz inne elementy infrastruktury technicznej;
- 2) wewnętrzne drogi dojazdowe i dojścia do budynków;
- 3) parkingi osiedlowe i obiekty garażowe wbudowane lub wolnostojące;
- 4) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;
- 5) różne formy zieleni osiedlowej, w tym zieleni izolacyjna, zieleni przyuliczna, przydomowa i ogólnosiedlowa, urządzenia rekreacji zbiorowej oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Zabudowę i zagospodarowanie terenów elementarnych 1-MW/U, 1-MW/U i 3-MN należy kształtować jako zintegrowane przestrzennie osiedle mieszkalne typu podmiejskiego z zielenią ogólnodostępną (w strefie wydzielenia wewnętrznego ZP na terenie 1-MW/U) i usługami wewnątrzosiedłowymi.

2. Przy realizacji poszczególnych zespołów zabudowy obowiązuje zasada kontynuacji.

3. Wszystkie działki budowlane oraz budynki i urządzenia z nimi związane powinny mieć zapewniony odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania dostęp do drogi publicznej w formie dojścia i dojazdu układem dróg wewnętrznych.

4. Przy rozwiązyaniach projektowych poszczególnych zespołów zabudowy należy uwzględnić przebieg głównej osi ciągu pieszego jako elementu integracji przestrzennej całego osiedla.

5. Przy projektowaniu ciągów komunikacyjnych obsługujących zabudowę należy zastosować segregację ruchu pieszego, kołowego i rowerowego.

6. Drogi dojazdowe do budynków należy kształtować z udziałem zieleni przyulicznej, w tym nasadzeń szpalerowych drzew; na terenach zabudowy wielorodzinnej należy projektować maksymalną ilość miejsc do parkowania w strefach dróg dojazdowych.

7. Przed elewacjami frontowymi budynków zabudowy wielorodzinnej należy projektować zieleni w formie przedogródków.

8. Należy zapewnić dostępność do sieci uzbrojenia technicznego i inżynierskich urządzeń sieciowych oraz innych elementów infrastruktury technicznej (np. zbiornik retencyjny na wody opadowe) zarządcom tych obiektów.

9. Usługi użyteczności publicznej o charakterze wskazującym na potencjalny szerszy krąg odbiorców - również spoza mieszkańców osiedla - należy lokalizować na obrzeżach osiedla, najlepiej w obiektach usytuowanych w rejonie zjazdów z dróg zbiorczych.

10. Ciągi komunikacji pieszej, pieszorodzinnej i tereny wydzielonych parkingów powinny być dostosowane do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

11. Place parkingowe powyżej 15 miejsc postojowych, lokalizowane poza strefami dróg dojazdowych, powinny być komponowane z zielenią towarzyszącą.

12. Wzdłuż granicy obszaru planu z terenem kolejowym obowiązuje realizacja wału ziemnego o wysokości względnej ok. 3 m; w rejonie zespołów zabudowy wielorodzinnej należy projektować strefę zieleni izolacyjnej od kolei pokazaną na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne oznakowane symbolem „ZI”. Strefa zieleni izolacyjnej powinna mieć minimalną szerokość pasa 5 m. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się enklawy parkingów dla samochodów osobowych (do 15 miejsc postojowych) rozmieszczone co 15 m lub jednorodny zespół boksów garażowych pełniących funkcję ekranu akustycznego, oddzielony od zabudowy mieszkalnej zielenią szpalerową.

13. Przy wystroju zewnętrznym obiektów budowlanych dopuszcza się okładziny ceramiczne, masy tynkarskie, drewno, szkło, dachówkę ceramiczną lub materiały dachówkopodobne. Zakazuje się lokalizowania obiektów o elewacjach z blach ocynkowanych np. kontenerów garażowych i pawilonów blaszanych.

14. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji; wiaty śmietnikowe, garaże i inżynieryjne urządzenia sieciowe stanowiące obiekty kubaturowe należy lokalizować poza strefą zabudowy frontowej; pozostałe naziemne inżynieryjne urządzenia sieciowe takie jak szafki elektroenergetyczne, gazowe czy telekomunikacyjne należy umieszczać jako elementy wbudowane w ogrodzenia lub umieszczane przy ścianach budynków.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na całym obszarze zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - z uwzględnieniem bieżących nowelizacji ww. aktu prawnego. Zakaz nie dotyczy utrzymania przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej WN-220 kV.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) masztów telefonii komórkowej;
- 3) stacji benzynowych i stacji obsługi samochodów.

3. Dopuszcza się usunięcia drzew wynikające z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego i realizacji zagospodarowania określonego przez plan.

4. Na etapie opracowywania projektów budowlanych należy wykonać szczegółowe badania hydrogeologiczne i geologiczno - inżynierskie w zakresie niezbędnym do realizacji projektowanego zainwestowania.

5. Cały obszar planu położony jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 - Dolina Kopalna Szczecin - dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23 grudnia 1998 r., nr DG Kdh/BJ/489-6153/98) i jego strefy zwykłej ochrony; należy przestrzegać warunków dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej ww. decyzją.

6. Obszar planu podlega bilansowaniu rezerw zasobowych wody w oparciu o „Dokumentację hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru lewobrzeżnej części Odry”, zatwierdzoną dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.14 września 1998 r., nr GO kdh/BJ/489-6151/98; ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze. Dopuszcza się pobór wód głębinowych wyłącznie na cele związane z ochroną cywilną.

7. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich. Należy zachować drożność wszystkich istniejących urządzeń melioracji wodnych, a w wypadku ich uszkodzenia dokonać naprawy lub przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody. Należy minimalizować ilość utwardzanych nawierzchni z uwagi na konieczność odprowadzania wód opadowych. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływów wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Teren objęty planem nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z czym nie ustala się szczegółowych warunków w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ewentualne ogrodzenia od strony dróg zbiorczych należy realizować jako ażurowe. Na całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

2. Od strony dróg zbiorczych obowiązuje ujednoliconą formą wszystkich nośników (tablic) reklamowych. Wzdłuż ciągu drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z dopuszcza się umieszczenie do 5 nośników reklamowych a wzdłuż ciągu ul. Na Rajkowo oznakowanej symbolem 5-KD.Z - do 2 nośników reklamowych. Reklamy wbudowane w obiekty budowlane powinny stanowić element projektu elewacji.

3. W pasach drogowych drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z i ul. Na Rajkowo oznakowanej symbolem 5-KD.Z zakazuje się lokalizacji obiektów naziemnych za wyjątkiem obiektów małej architektury takich jak wiaty przystankowe i słupy ogłoszeniowe.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 8. 1. Dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład zespołu zabudowy mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu działki - 20%.

2. W każdym zespole zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U należy - stosownie do potrzeb użytkowych - przewidzieć placzki zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsca rekreacyjne dla osób starszych i niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym.

3. Na terenie 1-MW/U - w strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem ZP obowiązuje realizacja zieleni ogólnodostępnej w ilości co najmniej 1,5 m²/mieszkańca: na terenie należy uwzględnić plac zabaw dla dzieci starszych, boiska do gier oraz inne urządzenia rekreacji wewnątrzosiedlowej, w tym na rzecz osób niepełnosprawnych. W strefie wydzielenia wewnętrznego oznakowanego symbolem ZP dopuszcza się dojazd do zabudowy na terenie 1-MW/U.

4. Wyznacza się linie zabudowy w sposób następujący:

- 1) nieprzekraczalną - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pasy drogowe: drogi powiatowej w kierunku Warzymic o symbolu 4-KD.Z i drogi wewnętrznej o symbolu 6-KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalną - w odległości 10,0-20,0 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy - zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zabudowy na terenach 1-MW/U oraz 2-MW/U;

- 3) obowiązującą i nieprzekraczalną - w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej pas drogi powiatowej w kierunku Ostoi o symbolu 5-KD.Z - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalną - obustronnie w odległości 35,0 m od osi linii elektroenergetycznej WN 220 kV - zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy obiektów, o których mowa w § 11 ust. 1.

5. W przypadku budynków usytuowanych zgodnie z obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się umieszczenie przed linią takich elementów budynku jak schody wejściowe, pochylnie, przedsionki, ryzality klatki schodowej lub loggii, balkony, wykusze itp. pod warunkiem, że powierzchnia rzutu poziomego każdego z wymienionych elementów nie przekroczy 10 m² a wysunięcie nie przekroczy 2,5 m.

6. Dla wszystkich typów obiektów kubaturowych ustala się maksymalną wysokość zabudowy - w rozumieniu przepisów budowlanych - 12,0 m. Wskazana wysokość nie może przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, w tym kondygnacji poddasza.

7. Dla wszystkich obiektów dopuszcza się możliwość kształtowania dwóch typów dachów, w tym jednego typu dachu płaskiego i jednego typu dachu wysokiego; należy zachować jednolitość rozwiązań w ramach poszczególnych zespołów zabudowy zgodnie z zasadą kontynuacji. Wzajemny układ kompozycji sąsiadujących zespołów zabudowy powinien stanowić harmonijną całość.

8. Ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszych i terenów zieleni ogólnodostępnej nie mogą być wyższe niż 1,5 m. Wymóg nie dotyczy ogrodzenia zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Teren objęty planem nie podlega ochronie określonej w przepisach ustawy o ochronie przyrody. W oparciu o opracowanie ekofizjograficzne na obszarze planu nie ustala się stref występowania i zasad ochrony dla:

- 1) siedlisk przyrodniczych objętych ochroną prawną;
- 2) gatunków roślin objętych ochroną ścisłą i częściową, w tym gatunków rzadkich i zagrożonych wyginięciem;
- 3) miejsc gniazdowania i rozrodu gatunków zwierząt podlegających ochronie prawnej;
- 4) specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000;
- 5) obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Obowiązuje podział terenu działki nr 14 na rzecz wydzielenia terenów elementarnych - zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, w tym:

- 1) poszerzenia pasów drogowych drogi zbiorczej nr 0625Z (teren 4-KD.Z) i ul. Na Rajkowo (teren 5-KD.Z);
- 2) wydzielenia drogi wewnętrznej 6-KDW;
- 3) wydzielenia terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN.

2. Na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN dopuszcza się podział na działki budowlane lub inne działki gruntu zgodnie z normalizacją przyjętą dla poszczególnych elementów zagospodarowania. Podział terenu może nastąpić - w zależności od potrzeb - na rzecz poszczególnych zespołów zabudowy a także wyodrębnionych elementów zagospodarowania terenu takich jak:

- 1) układ wewnętrznych dróg dojazdowych - zgodnie z normalizacją określoną w rozdziale 10;
- 2) układ ciągów pieszych i pieszo-jezdných - zgodnie z normalizacją określoną w rozdziale 10;
- 3) sieci uzbrojenia technicznego i inżynierskie urządzenia sieciowe;
- 4) pojedyncze obiekty budowlane;
- 5) zespoły parkingowe i garażowe - zgodnie z normalizacją określoną w rozdziałach 6 i 10;
- 6) ogólnodostępne place zabaw i inne tereny zieleni publicznej;
- 7) zbiornik retencyjny na wody opadowe oznakowany symbolem W określony na rysunku planu.

3. Ustala się minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla pojedynczego budynku zabudowy szeregowej - 150 m².

4. Ustala się minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej dla wolnostojącego obiektu inżynierskich urządzeń sieciowych - 50 m².

5. Przy zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej na rzecz pojedynczego budynku wyłącznie w przypadku, jeżeli może on stanowić samodzielną jednostkę organizacyjną i funkcjonalną w zakresie spełnienia wskaźników i parametrów zabudowy, dostępu do drogi publicznej i sieci uzbrojenia technicznego.

6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla pojedynczego budynku zabudowy szeregowej - 5,5 m oraz maksymalną szerokość - 15,0 m.

7. Minimalna szerokość frontu działki zabudowy wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 20 m.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§ 11. 1. W strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia, tj. w pasie szerokości ok. 70 m obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych; zakaz dotyczy również innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt tych samych osób w czasie dłuższym niż 8 godzin w ciągu doby. Lokalizacje pozostałych obiektów dopuszcza się na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.

2. Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. Nr 96, poz. 850) - z uwzględnieniem ewentualnych nowelizacji ww. przepisu.

3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych oraz wody do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z § 3 pkt 13 ww. rozporządzenia.

4. Realizacja i eksploatacja obiektów powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późniejszymi zmianami) - z uwzględnieniem ewentualnych nowelizacji ww. przepisu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru planu należy realizować poprzez system wewnętrznych dróg dojazdowych, które należy podłączyć do wydzielonej na rysunku planu drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego 12 m - oznakowanej symbolem 6-KDW. Podłączenie obszaru planu do układu drogowego miasta Szczecina i gminy Kołbaskowo należy realizować za pośrednictwem zjazdów Z-1 i Z-2 z drogi zbiorczej nr 0625Z oznakowanej symbolem 4-KD.Z i zjazdu Z-3 z ul. Na Rajkowo, której część położona na rysunku planu oznakowana jest symbolem 5-KD.Z. Ze względu na istniejące uwarunkowania drogę zbiorczą nr 0625Z i ul. Na Rajkowo należy traktować jak drogi obsługujące obszar zabudowany. Co najmniej jeden ze zjazdów z drogi na terenie 4-KD.Z należy realizować jako skrzyżowanie skanalizowane z możliwością zastosowania sygnalizacji świetlnej; przy pozostałych zjazdach dopuszcza się relacje skrętne ograniczone do prawoskrętów, jeżeli zarządcy dróg zbiorczych nie określą innych warunków.

2. Na terenie 4-KD.Z stanowiącym poszerzony do szerokości 20 m pas drogi zbiorczej nr 0625Z i jej skrzyżowania z ul. Na Rajkowo oraz na terenie poszerzonej części pasa drogowego 5-KD.Z obowiązuje przebudowa układu drogowego do parametrów właściwych dla klasy dróg zbiorczych (Z). Na terenach ww. pasów drogowych ustala się chodnik o szerokości 2 m i pas rozgraniczający jezdnię o szerokości ok. 2 m. W ciągu drogi zbiorczej nr 0625Z zakłada się jezdnię o szerokości minimum 7,5 m.

3. Na terenach 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN ustala się szerokości pasów wewnętrznych dróg dojazdowych do budynków od 8,0 m do 12,0 m w zależności od zasięgu obsługi i potencjalnego obciążenia drogi. Szerokość 8,0 m można stosować dla rozwiązań typu sięgacze; we wszystkich typach dojazdów ustala się minimalną szerokość jezdni - 4,5 m.

4. Na terenach 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN ustala się minimalną szerokość pasów ciągów pieszych - 3,0 m oraz ciągów pieszo-jezdných, w tym pieszo-rowerowych - 6 m.

5. Na całym terenie należy zapewnić odpowiednią do wielkości programu użytkowego ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych (na parkingach i w garażach łącznie), jednak nie mniej niż 1,8 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

6. Na terenach 1-MW/U, 2-MW/U i 3-MN przewidzianych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy zapewnić możliwość przyłączenia uzbrojenia działek lub bezpośrednio budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej lub zapewnić możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska; systemy infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi planowanej zabudowy należy powiązać z układem zewnętrznym (istniejące i projektowane sieci poza obszarem planu) w sposób następujący:

- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z projektowanej w ul. Na Rajkowie sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 160 mm zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 225 mm w ulicy Cukrowej (droga krajowej nr 13 na dz. nr 142 poza granicami planu), która doprowadza wodę ze Szczecina do Przecławia. Dodatkowo - dla pełnego zaspokojenia potrzeb - dopuszcza się uzupełniające zasilanie systemu wodociągów na obszarze planu z istniejących sieci wodociągowych: w Rajkowie - o średnicy 100 mm zlokalizowanej oraz w drodze powiatowej nr 0625Z (dz. geod. nr 15) - o średnicy 160 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych należy realizować poprzez projektowaną na obszarze planu kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną i przepompownię ścieków; ścieki należy kierować do istniejącego rurociągu tłocznego o średnicy 225 mm zlokalizowanego przy drodze Ostoja - Rajkowo - Przecław i dalej na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych należy realizować poprzez projektowaną na terenie planu kanalizację deszczową do projektowanego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego również na obszarze planu (teren oznakowany symbolem W) i dalej - po uprzednim podczyszczeniu w separatorach oraz osadnikach piasku i szlamu - do istniejącego rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu w miejscowości Warzymice;
- 4) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie na składowisko odpadów poprzez specjalistyczną firmę, sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w celu ich odbioru specjalistycznym sprzętem przez firmy branżowe;
- 5) zaopatrzenie w ciepło należy realizować z własnych lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp., w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 6) zaopatrzenie w gaz należy realizować poprzez projektowaną w ul. Na Rajkowie sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 100 mm zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 225 mm w ulicy Cukrowej (droga krajowa nr 13 dz. nr 142 - poza granicami planu), który doprowadza gaz ze Szczecina do Przecławia;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących poza obszarem planu linii napowietrznych 15 kV. Stacje transformatorowe typu miejskiego; przy mniejszym miejscowym zapotrzebowaniu na prąd dopuszcza się stację słupową; do obsługi poszczególnych obiektów budowlanych należy zrealizować rozdzielczą sieć kablową niskiego napięcia - 0,4 kV; istniejąca linia napowietrzna 220 kV przebiegająca przez obszar pracowania - do zachowania. Wzdłuż linii wyznacza się obszar z zakazem zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę telekomunikacyjną należy realizować poprzez istniejącą centralę telefoniczną w Przecławiu (poza obszarem planu), sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.

7. Wszystkie nowe sieci inżynierskie na obszarze planu należy prowadzić jako podziemne; sieci podziemne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych - poza trwałą nawierzchnią lub na innych terenach ogólnodostępnych. Wymóg nie dotyczy istniejącej linii napowietrznej WN.

8. System wodociągowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi oraz likwidacji skażeń. Dopuszcza się budowę nowego ujęcia głębinowego wody dla ww. celów.

9. Zakazuje się stosowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe, ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła w zabudowie szeregowej.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów dopuszcza się wyłącznie w zakresie wynikającym z procesu realizacji zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie.

Rozdział 12

Stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 14. 1. Dla terenów 1-MW/U, 2-MW/U, 3-MN i 6-KDW ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

2. Dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0%.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

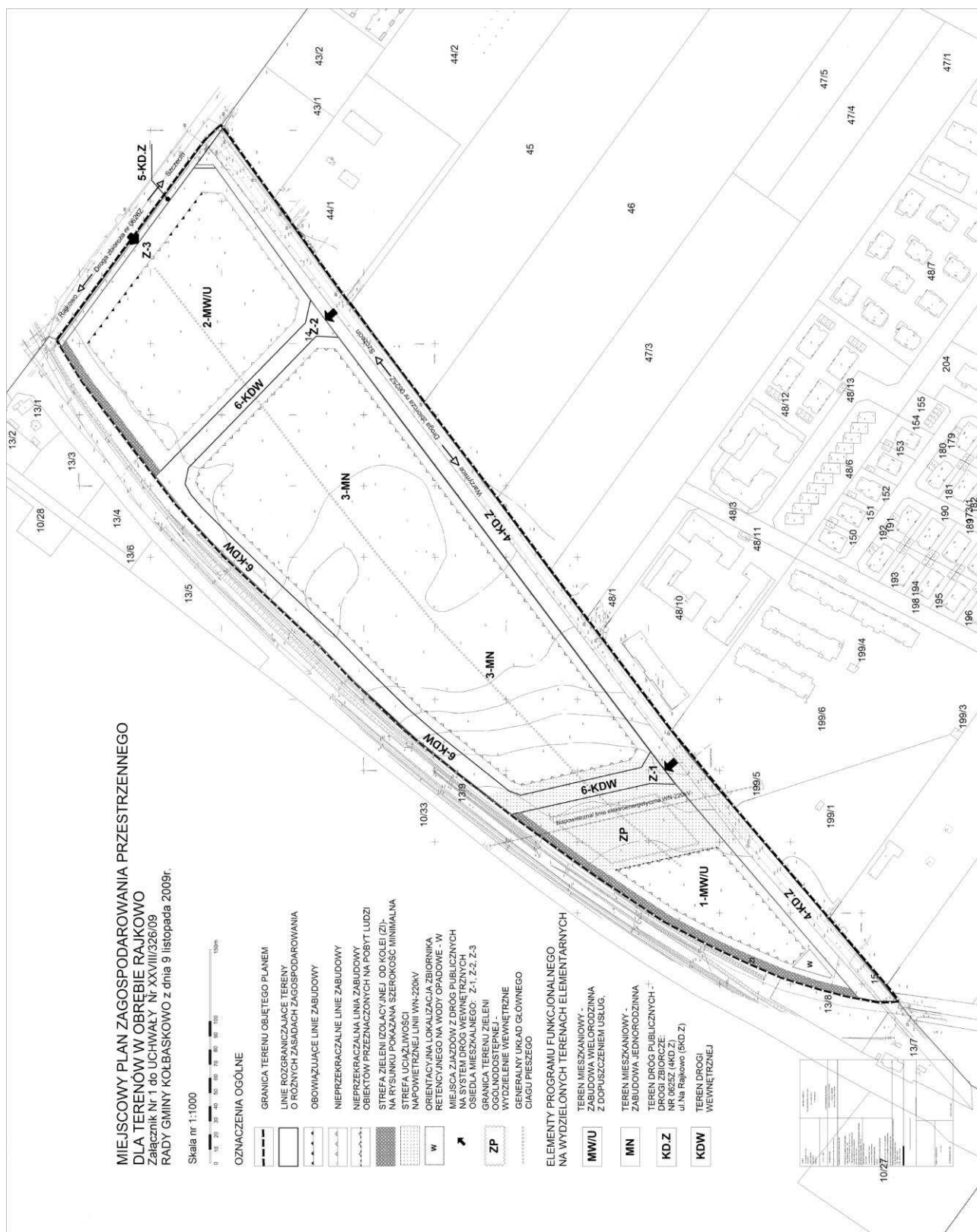
§ 15. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy bonitacyjnej R II o łącznej powierzchni 9,2 ha na cele nierolnicze na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/602-157/02 z dnia 15 kwietnia 2002 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

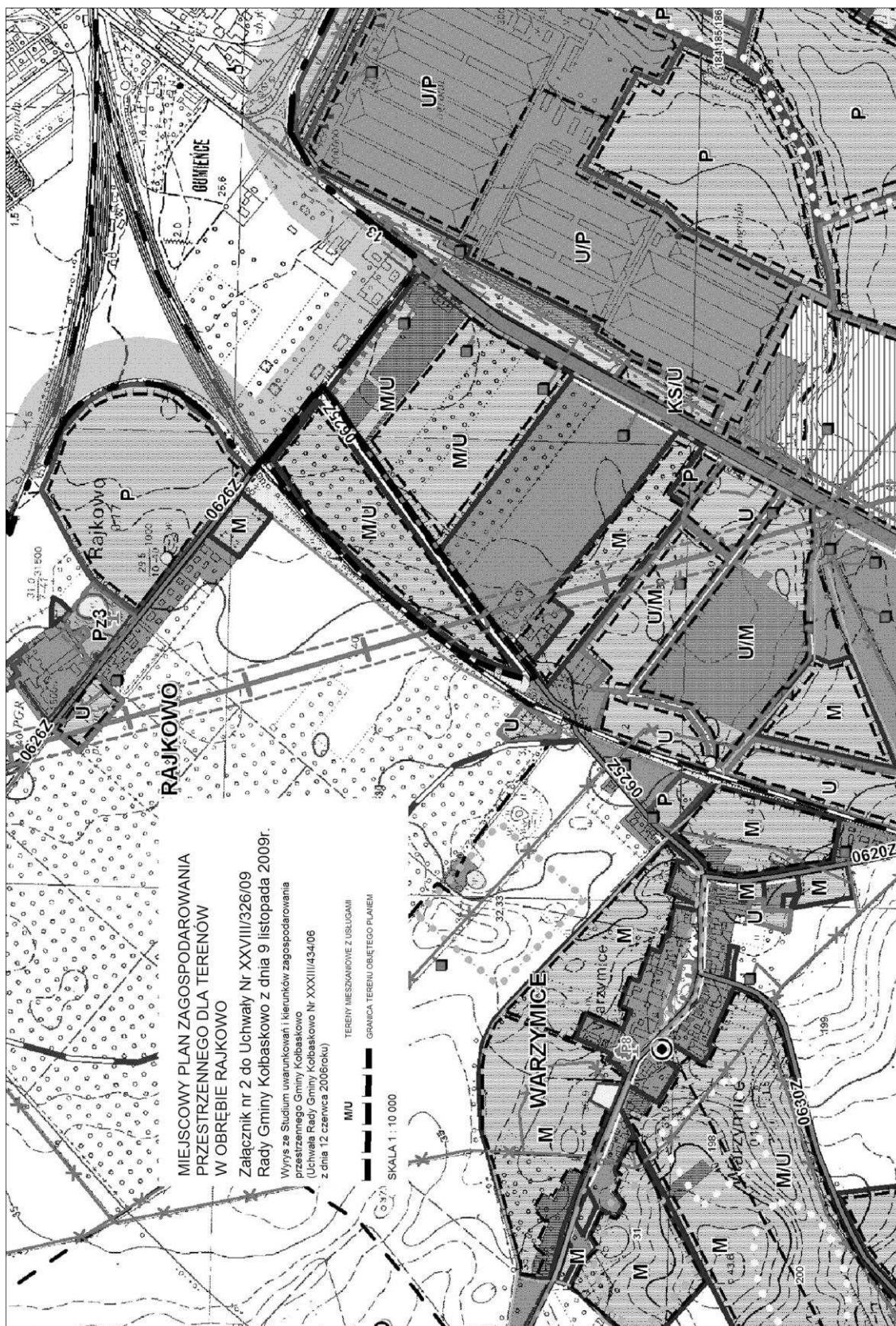
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady:
Edward Sroka

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVIII/326/09
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 9 listopada 2009 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVIII/326/09
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 9 listopada 2009 r.



Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXVIII/326/09
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 9 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Rajkowo

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu, które odbywało się w dniach od 21 sierpnia do 11 września 2009 r., w tym także w dniu wyznaczonym na dyskusję publiczną, tj. 11 września 2009 r. nie zostały zgłoszone żadne uwagi do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Rajkowo.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXVIII/326/09
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 9 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizuje się zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje jako zadania wspólne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg powiatowych, w tym budowa uzbrojenia podziemnego i nadziemnego oraz zieleni.

§ 2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Symbole terenów funkcjonalnych	Opis inwestycji wynikający z ustaleń planu
1.	4-KD.Z	Budowa uzbrojenia podziemnego z zakresu sieci wodociągowo-kanalizacyjnej bez kanalizacji deszczowej
2.	5-KD-Z	Budowa uzbrojenia podziemnego z zakresu sieci wodociągowo-kanalizacyjnej bez kanalizacji deszczowej

§ 3. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;

- 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) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, zmiany: z 2005 r. Nr 169, poz. 1420; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 187, poz. 1381, Nr 170, poz. 1217, Nr 170, poz. 1218, Nr 249, poz. 1832; z 2007 r. Nr 88, poz. 587), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy będzie określała Rada Gminy w Kołbaskowie pod nazwą „Wieloletni plan inwestycyjny”;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy będą ustalane w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji będzie przekraczał jeden rok budżetowy, ujmowane będą w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej - zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 nie będą finansowane przez budżet gminy.

2. Zadania wspólne w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej na terenach funkcjonalnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72, poz. 747, zmiany: z 2002 r. Nr 113, poz. 984; z 2004 r. Nr 96, poz. 959, Nr 173, poz. 1808; z 2005 r. Nr 130, poz. 1807, Nr 85, poz. 729) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy w Kołbaskowie wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej wskazanych w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504, Nr 203, poz. 1966; z 2004 r. Nr 29, poz. 257, Nr 34, poz. 293, Nr 91, poz. 875, Nr 96, poz. 959).

43

UCHWAŁA NR XXXVIII/210/09 RADY GMINY RYMAŃ

z dnia 19 listopada 2009 r.

w sprawie ustalenia liczby punktów sprzedaży napojów alkoholowych oraz zasad usytuowania miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych na terenie Gminy Rymań.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 12 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2007 r. Nr 70, poz. 473, Nr 115, poz. 793, Nr 176, poz. 1238) Rada Gminy Rymań, uchwała, co następuje: