



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 1 marca 2018 r.

Poz. 1042

UCHWAŁA NR XXXIX/414/2018 RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 29 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Ustowo w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/306/2017 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w części obrębu Ustowo w gminie Kołbaskowo o powierzchni 1,6784 ha, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Na obszarze planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych i części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu budynku albo górnej krawędzi attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami;
- 3) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej lub terenu elementarnego, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków na teren działki, wyrażonej w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp.;
- 4) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połąci do 25°.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują teren oznaczony symbolem **U** - teren zabudowy usługowej.

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

- 1) dojazdy wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu w tym podziały, rozbiórkę istniejących w granicach terenu obiektów i urządzeń oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu;
- 3) w granicach planu dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z planem;
- 4) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacyjne, pod urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych obsługujących teren objęty niniejszym opracowaniem.

3. Występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

4. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę obszaru objętego planem ustala się z drogi krajowej nr 13 i 31 poprzez działki drogowe znajdujące się poza obszarem planu;
- 2) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) zabudowa usługowa - 2 miejsca postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - b) zabudowa handlowa - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;

- 3) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności ciągi komunikacji wewnętrznej, pieszej, pieszojezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 2 miejsca dla każdej nowej inwestycji o funkcji usługowej;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 2.

5. Ochrona środowiska, realizowana będzie poprzez:

- 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy. Na obszarze planu, ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
- 4) ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez wójta,
 - b) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
 - c) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji szkodliwych była zgodna z przepisami odrębnymi.

6. Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DGKdn/BJ/489-6153). Należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

7. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; strefa obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicach których obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

8. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustala się użytkowanie rolnicze na bazie istniejącego zainwestowania - nie wprowadza się innej tymczasowej formy użytkowania terenu.

9. W granicach planu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U o powierzchni 1,6784 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu, dojścia i dojazdy do budynków oraz niezbędne do ich obsługi miejsca parkingowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu,

- c) maksymalna wysokość zabudowy - do czterech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 22,0 m,
 - d) maksymalna wysokość - 25,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych (o ile nie mają formy atyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od terenów rolnych,
 - f) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działek budowlanych;
- 4) zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1000,0 m²,
 - c) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii regulacyjnych dróg dojazdowych powinny być zbliżone do 90° ±5°;
- 5) obsługę obszaru objętego opracowaniem planu w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
- a) zaopatrzenie w wodę - ustala się z istniejącego wodociągu grupowego lub innego projektowanego przyłącza lub sieci realizowanych dla potrzeb inwestycji,
 - b) projektowana sieć wodociągowa podłączona do istniejącego wodociągu, w obszarze opracowania winna zapewnić wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych z hydrantów nadziemnych,
 - c) dopuszcza się podłączenie do projektowanych sieci wodociągowych Ø 100÷200 mm, zasilanych z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych realizowanych poza obszarem planu,
 - d) odprowadzenie ścieków komunalnych - ustala się projektowaną kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji sanitarnej grupowej w gminie Kołbaskowo, do oczyszczalni ścieków w Przeclawiu,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych projektowaną kanalizacją deszczową Ø 200÷500 mm do istniejącej kanalizacji deszczowej poza terenem planu,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 6) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na wysypisko odpadów komunalnych poza obszarem gminy Kołbaskowo;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 8) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia poza terenem planu, z dopuszczeniem wykorzystania zbiorników na gaz płynny;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych elektroenergetycznych linii 0,4 kV oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z linii elektroenergetycznej SN-15 kV;
- 10) obsługę telekomunikacyjną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) projektowane sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach regulacyjnych komunikacji lub wydzielonych pasach technicznych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 5. 1. W związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki procentowej jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, tracą moc ustalenia uchwały Nr XX/139/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 663) oraz uchwały Nr XX/8/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 15, poz. 298).

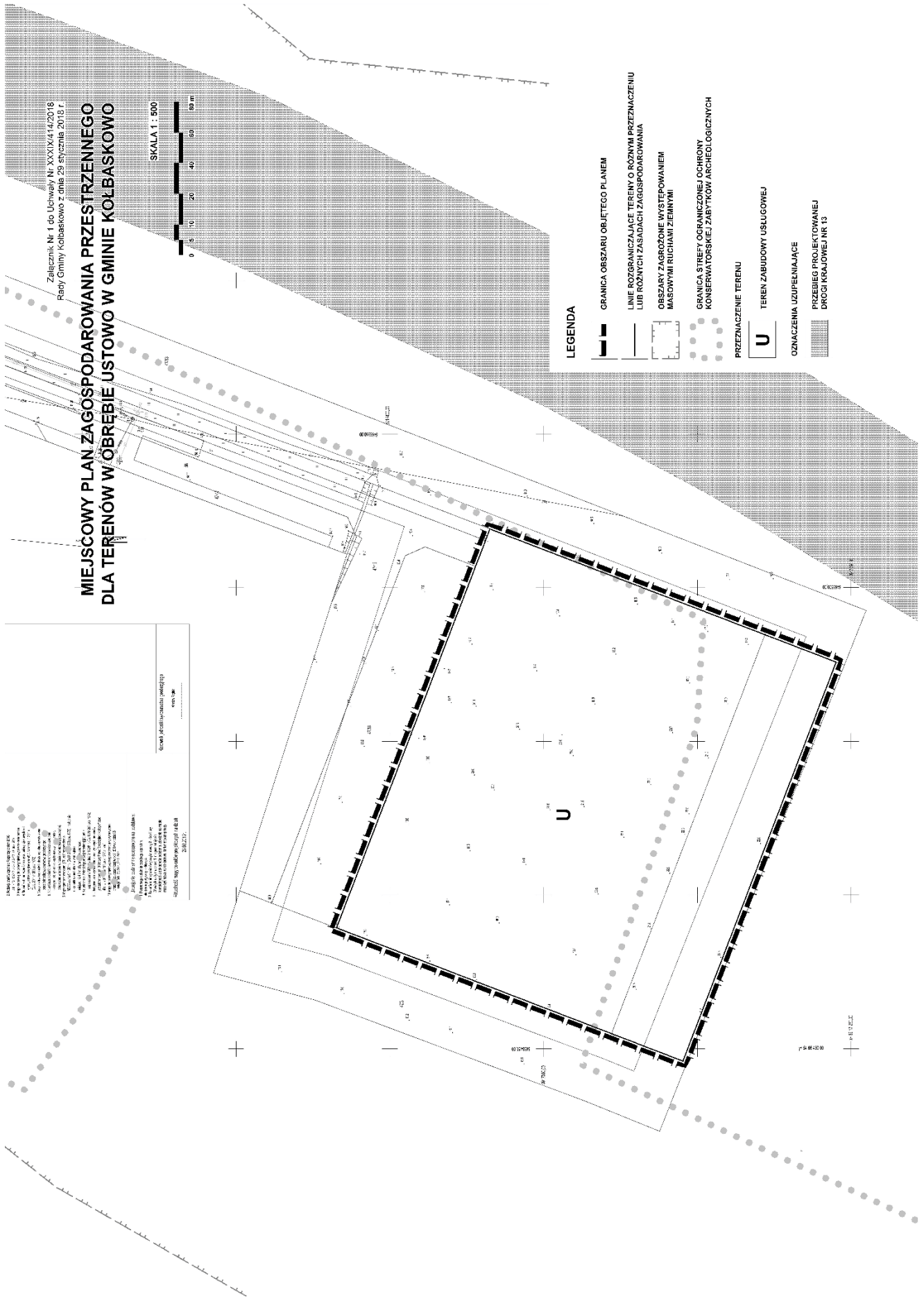
3. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne o powierzchni 0,3466 ha gruntów ornych klasy R IIIb, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w Decyzji znak: GZ.tr.057 - 602 - 320/15 z dnia 25 maja 2015 r.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczuplak



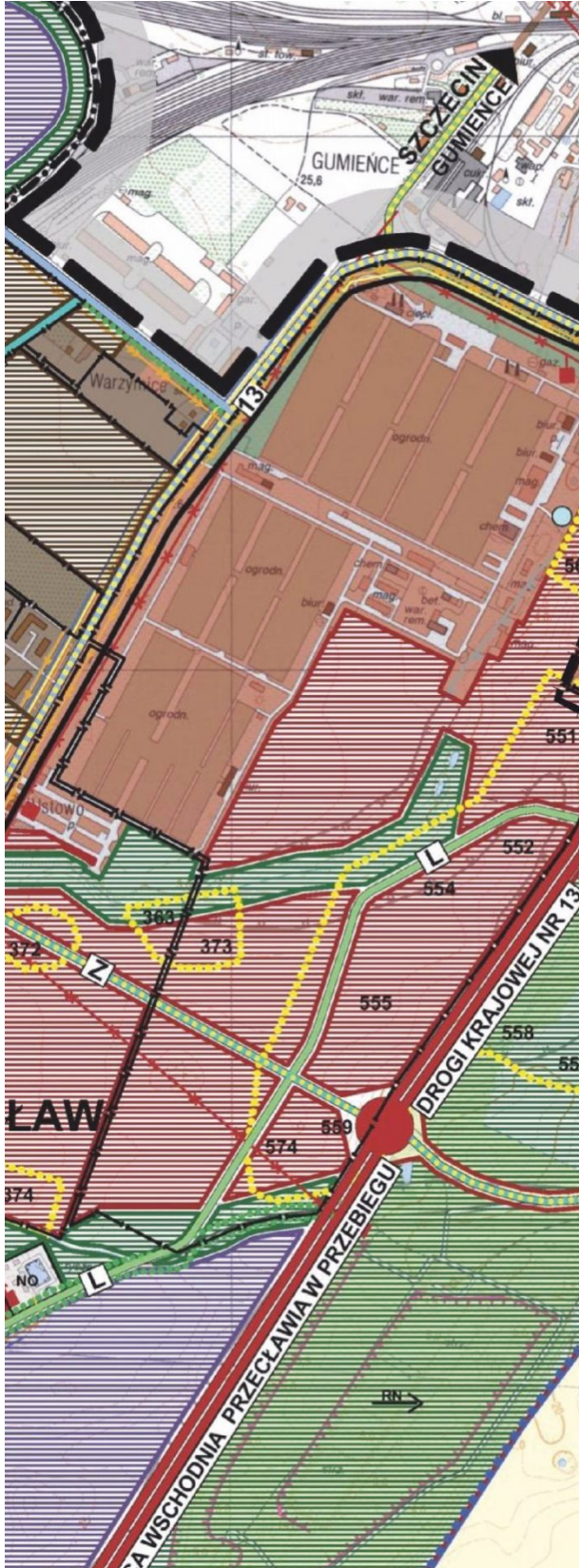


Załącznik nr 2 ark. 1 do Uchwały Nr XXXIX/414/2018
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 stycznia 2018 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo

— — — GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

SKALA 1 : 10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/414/2018
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Ustowo w gminie Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z tym, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/414/2018
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 stycznia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1975 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z uchwałą Nr XXX/306/2017 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociągają za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.