

UCHWAŁA NR XXVIII/326/09
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 9 listopada 2009r.

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) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. W związku z Uchwałą Nr XXXVII/482/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwała 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 roku, 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. Ilekroć 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, hydrofarmy, 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 sytuowanej 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 wydzieleń wewnętrznych, 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. 1,31ha oraz **2-MW/U** o powierzchni ok. 2,00ha oraz, które przeznaczają 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. 4,44ha, który przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z zagospodarowaniem towarzyszącym;
- 3) teren o symbolu **4-KD.Z** o powierzchni ok. 1,57ha, który przeznaczają 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. 0,09ha, który przeznaczają się na cele poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej stanowiącej ul. Na Rajkowo;
- 5) teren o symbolu **6-KDW** o powierzchni ok. 0,76ha, który przeznaczają 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*.

warunkiem, że powierzchnia rzutu poziomego każdego z wymienionych elementów nie przekroczy 10m² a wysunięcie nie przekroczy 2,5m.

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 1,5m. 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

