

UCHWAŁA NR XXXIII/332/2017
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 26 czerwca 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kołbaskowo
w gminie Kołbaskowo.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz.904, poz.961, 1250, 1579, z 2017r. poz.730) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/235/2016 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/309/09 z dnia 14 września 2009 r. (Dz. Urz. województwa zachodniopomorskiego Nr 74, poz. 1958) dla terenów w obrębie Kołbaskowo, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w części obrębu Kołbaskowo w gminie Kołbaskowo o powierzchni 18,7153 ha, zwaną dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych i części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) **wysokość 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) **maksymalna powierzchnia 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, występow dachowych itp.; wskaźnik powierzchni zabudowy (wyrażony w procentach) należy przyjmować dla całego terenu elementarnego jeśli ustalenia planu nie przewidują możliwości podziału dla projektowanej i wskazanej na rysunku planu działki;
- 4) przez **dachy płaskie** należy rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25°;
- 5) **zielen izolacyjna** należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej w celu izolacji akustycznej i wizualnej.

Rozdział 2. Przepisy ogólne

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują teren oznaczony symbolem **U,P** – teren zabudowy usługowo – produkcyjnej, magazynowej i składowej.

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. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę obszaru objętego planem ustala się z drogi krajowej nr 13, działki drogowej nr 147 poprzez jeden projektowany zjazd parametrach technicznych adekwatnych do ruchu samochodowego związanego z planowaną funkcją terenu U, P;
- 2) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - b) zabudowa usługowa - 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych,
 - c) 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.

4. 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.

5. Fragment terenu objętego planem znajduje się w strefie zwykłej ochrony głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-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.

6. W granicach planu nie ustala się stref występowania i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. 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.

8. 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,P** o powierzchni 18,7153 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, magazynowej i składowej;
- 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 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 13 dla wszelkich obiektów budowlanych; ustalenie nie dotyczy lokalizacji zjazdu, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również realizacji elementów podziemnych i części podziemnych obiektów budowlanych poza elementami konstrukcji obiektu,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej teren planu z działką nr 209/2 (znajdującą się poza rysunkiem planu), w odległości 5,0 m od działki drogowej nr 195 i w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających planu zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działek budowlanych,
 - h) zieleń izolacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady scalania 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 $90^0 \pm 5^0$;
- 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 o średnicy Ø 100 mm Kołbaskowo-Rosówek w działce drogowej nr 195 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) odprowadzenie ścieków komunalnych - ustala się projektowaną kanalizacją sanitarną do istniejącej kanalizacji sanitarnej grupowej w gminie Kołbaskowo, o Ø 110 mm w drodze krajowej nr 13, działce drogowej nr 147, do oczyszczalni ścieków w Przecławiu,
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z terenów utwardzonych, w tym dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 7) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na wysypisko odpadów komunalnych poza obszarem gminy Kołbaskowo;
- 8) 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.;
- 9) zaopatrzenie w gaz z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia podłączonego do gazociągu doprowadzonego do Kołbaskowa, z dopuszczeniem wykorzystania zbiorników na gaz płynny;
- 10) 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;
- 11) obsługę telekomunikacyjną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) 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 XXVII/309/09 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 14 września 2009 r. (Dz. Urz. województwa zachodniopomorskiego Nr 74, poz. 1958)

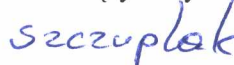
3. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne o łącznej powierzchni 16,5017 ha w tym:

- 1) 5,1727 ha gruntów ornych klasy R IIIb - na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 czerwca 2007 r. Nr GZ.tr.057-602-226/07,
- 2) 3,8148 ha gruntów ornych klasy R IVa – na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 11 czerwca 2007 r. Nr WRiOŚ-III-EN-6080-27/07,
- 3) 7,2719 ha gruntów ornych klasy R IVb – na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 11 czerwca 2007 r. Nr WRiOŚ-III-EN-6080-27/07.

§ 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

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE KOŁBASKOWO W GMINIE KOŁBASKOWO

SKALA 1 : 1000



LEGENDA

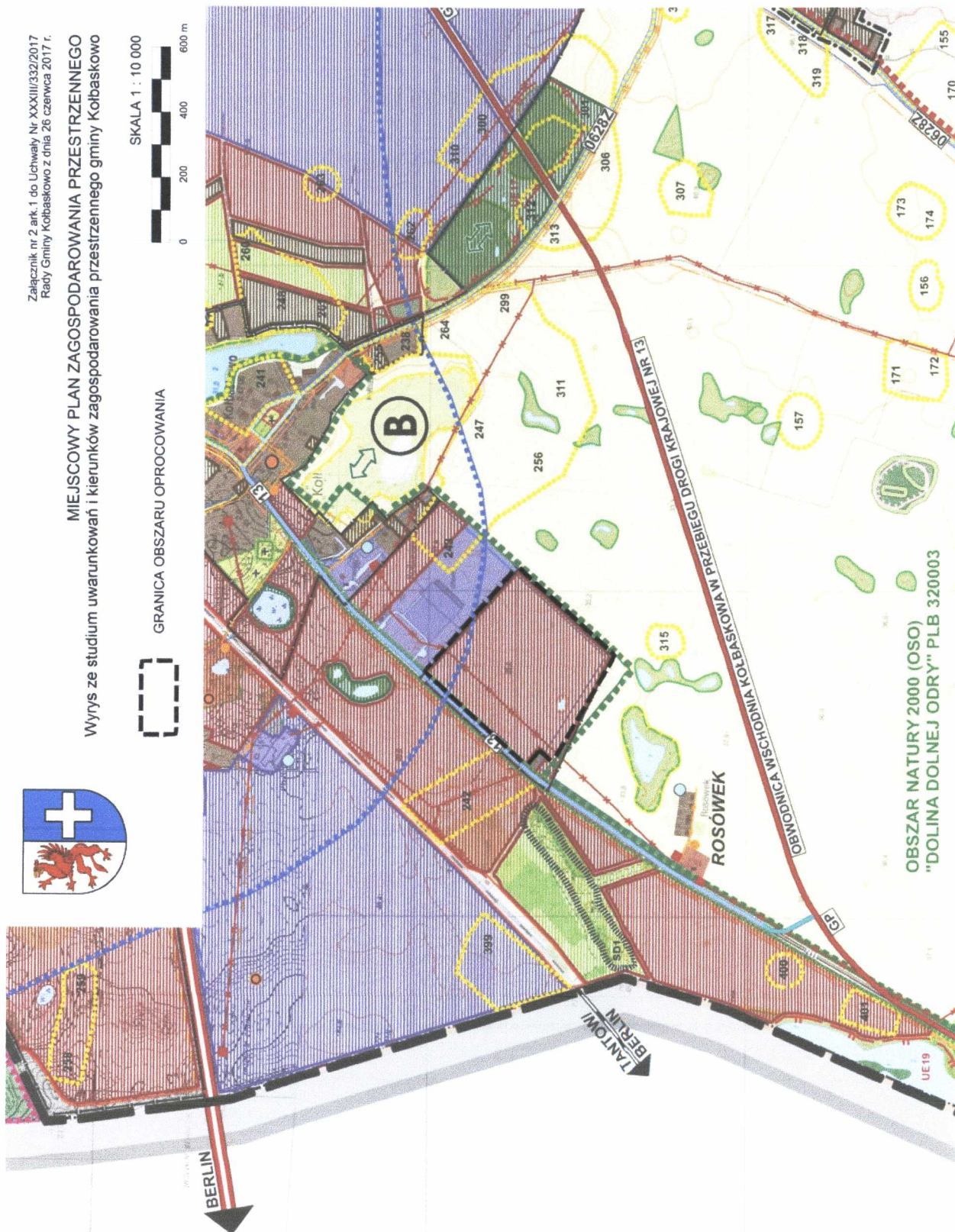
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEMIANCZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEMPRZERWISTALNA LINIA ZABUDOWY
- OBZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
NATURA 2000 „DOLINA DOLNEJ ODRY” PLB330003
- ZIELEN IZOLACYJNA
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA
WÓD PODZIEMNYCH - GZWP 122
- ISTNIEJĄCA NAPIWETRZNA
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- PRZEMIANCZENIE TERENU
- U,P**
TEREN ZABUDOWY (USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ,
MAGAZYNOWEJ I SKŁADOWEJ)

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo



SKALA 1 : 10 000

GRANICA OBSZARU OPROCOWANIA



OBSZAR NATURY 2000 (OSO)
"DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003

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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kołbaskowo 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.

**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 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. Urz. z 2016r. poz.446 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 XXIII/235/2016 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/309/09 z dnia 14 września 2009 r. (Dz. Urz. województwa zachodniopomorskiego Nr 74, poz. 1958) 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.