

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Kurów w gminie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 27 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/480/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 10. lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kurów, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kurów, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **0.2000 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10 000,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem:
MZ/UZ – teren mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia.

3. Zabudowa mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia obejmuje realizację jednoczesną lub rozdzielną zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 3) linie zabudowy,
- 4) symbol literowo-cyfrowy terenu funkcjonalnego – MZ/UZ,

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,
- 2) **szerokość elewacji frontowej** – określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki,
- 3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyższej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów górniczych ze względu na brak takich potrzeb.

3. Teren objęty planem położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.11.2007 r. pod numerem A-330, obejmującym obszar parku dworskiego z terenem przykościelnym i terenem XX – wiecznego cmentarza, dla którego zasady ochrony określono w ustaleniach szczegółowych planu.

4. Teren objęty planem jest położony w sąsiedztwie granicy dwóch obszarów chronionych Natura 2000: „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003 oraz „Dolna Odra” kod PLH 320037. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- 2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- 3) zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

5. Ze względu na strefę ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzjami Ministra Środowiska z dnia 23.12.1998 r., znak: DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 6. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MZ/UZ**, o powierzchni **0.2000 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia położona na terenie zabytkowego założenia dworsko – parkowego.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 50%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 25%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,5,
 - b) maksymalny 1,5,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - b) zabudowa garażowa, gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku – jedna kondygnacja z dachem stromym,
 - c) szerokość elewacji frontowej maksymalna: 35,0 m,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - e) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne.
- 6) kształt dachu: stromy
 - a) dach budynków symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 45°, bez ich przesunięcia w pionie lub w poziomie, dopuszcza się inne nachylenie połaci dachu na łącznikach i obudowach szybów wind,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami jednospadowymi, dwuspadowymi lub oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwonym, czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, dopuszcza się zastosowanie blachy pokryciowej miedzianej lub cynkowej na łącznikach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz wydzielania terenu wzdłuż linii rozgraniczających z terenu założenia dworsko - parkowego, działki o numerze ewidencyjnym 47/81.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi o numerze ewidencyjnym nr 47/32, przylegającej do zachodniej granicy planu,
- 2) parkingi, minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego: minimum 3 miejsca postojowe / 10 miejsc hotelowych, 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,

- b) dla zabudowy usług zdrowia: minimum 3 miejsce postojowe / 10 łóżek, 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 łóżek, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt.
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się z istniejącego wodociągu grupowego Ustowo Kurów,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 125 mm w drodze powiatowej klasy zbiorczej 3927Z i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przeclawiu
 - c) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i parkingów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w Siadle Górnym,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.
- 6) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn,
- 7) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.
- 8) dopuszcza się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
- 9) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury:
 - a) teren położony jest w strefie „K” ochrony krajobrazu,
 - b) obiekty wpisane do rejestru zabytków decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.11.2007 r. pod numerem A-330: park dworski z XIX w.
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) ochronie podlega teren parku dworskiego, obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektu mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowania zielenią urządzoną.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/435/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12. czerwca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 89 poz. 1642).

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

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady