

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Kołbaskowo 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 2019 r., poz. 506, 1309) 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 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/479/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 10. lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo, 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 Kołbaskowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **4,3169 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 funkcji usługowej z funkcjami uzupełniającymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem:

U – teren zabudowy usługowej, z wyłączeniem:

- a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
- b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich na otwartej przestrzeni,
- c) obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 4) linie zabudowy,
- 5) oznaczenie liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) symbol literowy terenu funkcjonalnego – U,

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) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) **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 wskreśloną na rysunku planu.

2. Dopuszcza się możliwość wydzielenia w terenie funkcjonalnym dojazdów, o minimalnej szerokości równej 8,0 m.

3. Dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu

4. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych ze względu na brak takich obszarów.

5. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wskreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

6. Teren objęty planem jest położony w obszarze chronionym Natura 2000: „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003. 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.

7. Ze względu na część terenu objętego strefą 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.

8. Ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 12,0 m (po 6,0m z każdej strony od osi linii napowietrznej) dla średniego napięcia SN – 15 kV. W pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów,
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

Rozdział 3.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 6. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **U**, o powierzchni **4,3169 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zabudowa usługowa**,
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) usługi sportu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,5,
 - b) maksymalny 1,4.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m
- 6) kształt dachu: płaski osłonięty attyką.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna: 0,3000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 20,0 m,
- 3) powyższe zasady nie dotyczą wydzielienia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 123, przylegającej do północnej granicy planu i łączącej się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3928Z,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:
 - a) dla zabudowy usługowej: 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych, oraz 1 miejsce postojowe / 1 obiekt dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce postojowe / 3 łóżka i 1 miejsce postojowe / 50 łóżek dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe / 1 obiekt dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
- 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 projektowaną siecią wodociągową w drodze zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 123 łączącą się z istniejącym wodociągiem grupowym w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną do grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z, z którą łączy się droga zlokalizowana poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym 123 przylegająca do północnej granicy planu,
 - c) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i parkingów na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi na odpływie urządzeniami oczyszczającymi do rowu melioracyjnego położonego poza obszarem planu.
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w Przecławiu, z dopuszczeniem wykorzystania zbiorników na gaz płynny,
- 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 w obszarze i 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: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 3.

7. 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 XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28. listopada 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 113 poz. 2448) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 17 lipca 1991 r. Nr GZU.og.0602/Z-81593/91.

§ 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