DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 20 grudnia 2019 r.

Poz. 6759

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej-Kanarek; Dyrektor Wydz. Prawnego Z
Data: 20.12.2019 13:41:15

UCHWAŁA NR XIII/153/2019
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 25 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rajkowo 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, 1696) 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, 1696, 1716) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/481/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 10. lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Rajkowo, 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 Rajkowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **14,0711 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 produkcyjno – usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

1) **P/U** – teren zabudowy produkcyjno – usługowej, produkcyjnej lub usługowej:

z wyłączeniem:

a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,

b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,

c) obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice obszaru objętego planem,

2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 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,
3) linie zabudowy,
4) symbole literowo-cyfrowy terenów funkcjonalnych – np. P/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 najniżej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
5) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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. Ustala się, że poza wyznaczoną na rysunku planu drogą, można wydzielić na terenie funkcjonalnym inne dojazdy, 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, terenów górniczych oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak takich potrzeb.

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.

6. Ustala się strefę uciążliwości od obszaru kolejowego w granicach wkreślonych na rysunku planu, o szerokości 10,0 m liczonej od granicy obszaru kolejowego i odległości 20,0 m od osi skrajnego toru położonego poza obszarem planu. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 3
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 6. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.P/U**, o powierzchni **14,1700 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: **zabudowa produkcyjno - usługowa**, **produkcyjna lub usługowa**
2) dopuszczalne:

a) usługi publiczne,

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: 60%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z możliwością wyniesień uzasadnionych technologicznie maksymalnie 15,0 m,
5) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
   a) minimalny 0,6,
   b) maksymalny 1,8,
6) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki, minimalna: 0.2000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa terenu przeznaczonego na dojazd: od 70º do 90°,
4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod komunikację lub infrastrukturę techniczną.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd przez drogę wewnętrzną o symbolu w planie **2.KDW** do drogi powiatowej zbiorczej nr 3926Z oraz w miejscach wyznaczonych na rysunku planu wjazdów i wyjazdów,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy produkcyjnej: 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych, 1 miejsce postojowe / 1 obiekt dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   b) dla zabudowy usługowej: 2 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych, oraz 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 z istniejącego wodociągu grupowego w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3926Z,
   b) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną o średnicy 200 mm do grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3926Z, przebiegającej wzdłuż południowej granicy obszaru planu i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu,
   c) 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 cieplne, 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 istniejących 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 czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki oraz usuwania na wysypisko odpadów komunalnych położone poza obszarem gminy Kołbaskowo,

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 środowiska i przyrody: nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej w formie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż granicy terenu o symbolu w planie **1.P/U**, z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3926Z.

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%.

§ 7. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.KDW**, o powierzchni **0,1044 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 8,50 m, jak na rysunku planu,

2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3926 Z, która stanowi południową granicę obszaru planu.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny chronione nie występują.

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

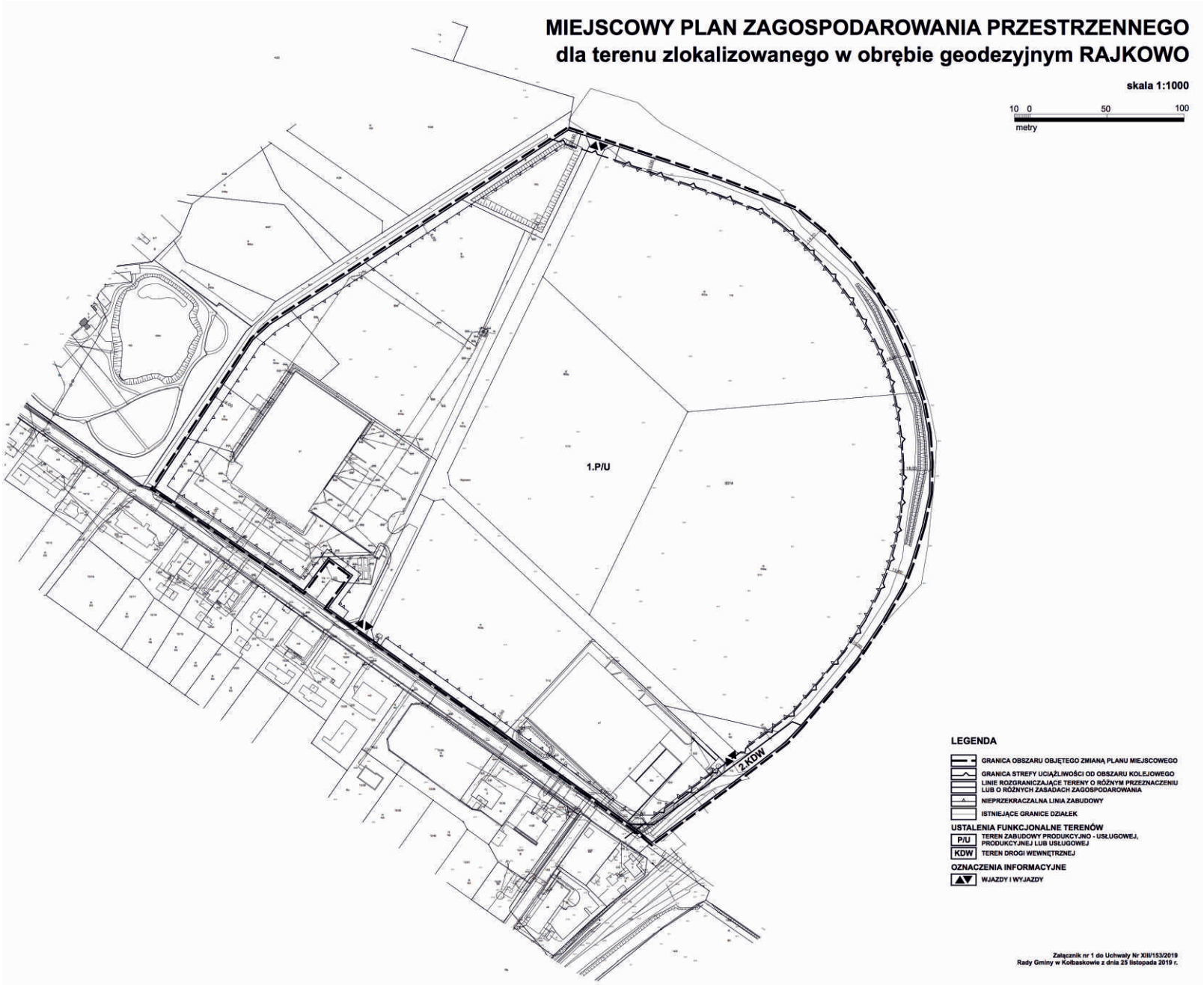
§ 8. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/163/08 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28. kwietnia 2008 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 58 poz. 1326) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 19 lutego 2008 r. Nr GZ.tr057-602-418/07.

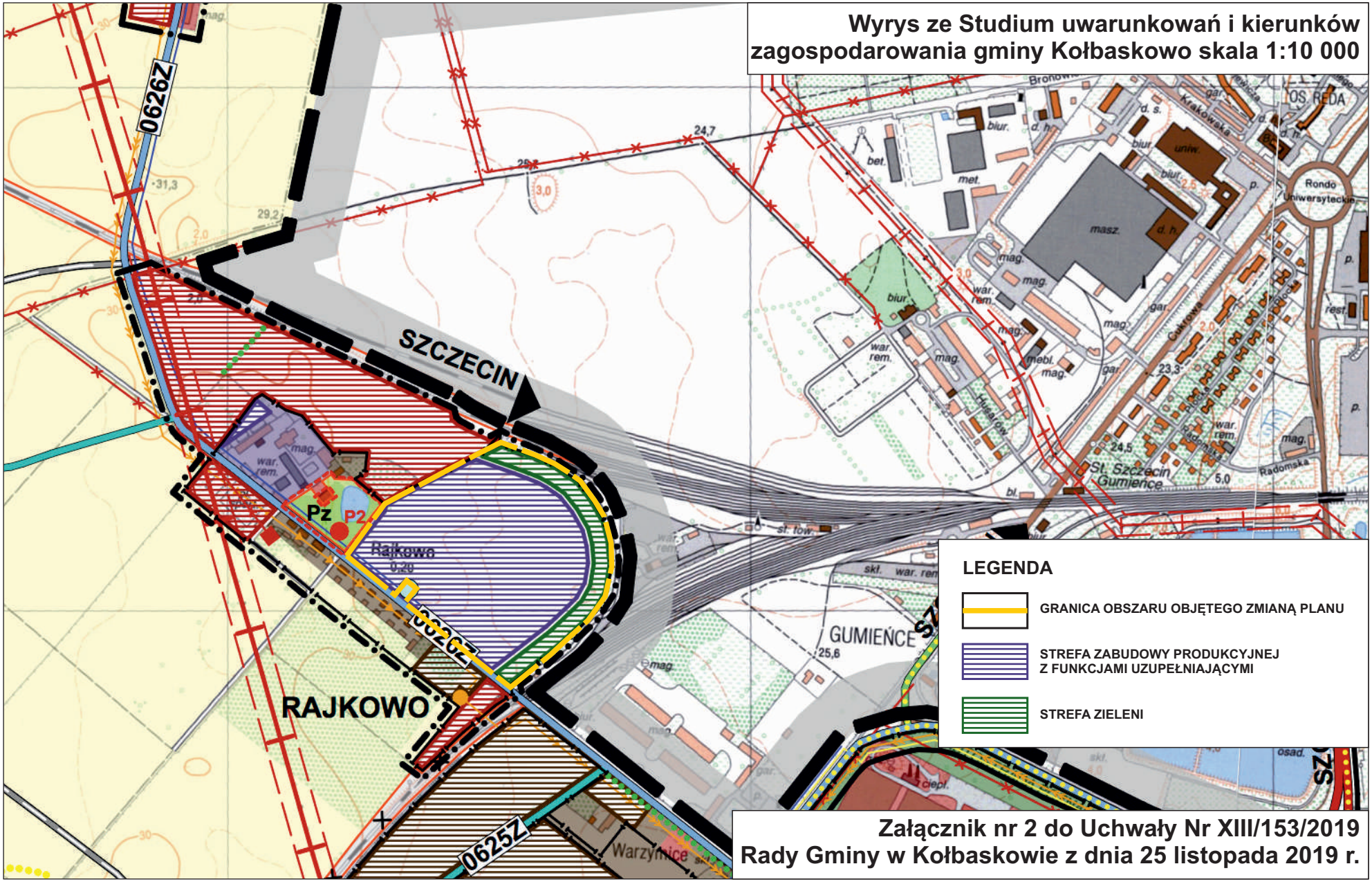
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 10. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym RAJKOWO
skala 1:1000
10 0 50 100
metry
1.P/U
2.KDW
LEGENDA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
GRANICA STREFY UCIĄŻLIWOŚCI OD OBSZARU KOLEJOWEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
USTALENIA FUNKCJONALNE TERENÓW
P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ LUB USŁUGOWEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE
WJAZDY I WYJAZDY
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/153/2019
Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 25 listopada 2019 r.


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kołbaskowo skala 1:10 000
0626Z
SZCZECIN
RAJKOWO
GUMIEŃCE
0625Z
Pz
P2
Rajkowo
Warzymice
OS. REDA
Rondo Uniwersyteckie
St. Szczecin Gumieńce
LEGENDA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
STREFA ZIELENI
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIII/153/2019
Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 25 listopada 2019 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/153/2019
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 25 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie 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, 1696, 1716) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

w związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rajkowo, wyłożonego do wglądu publicznego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/153/2019
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 25 listopada 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2008 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, 1696) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1696), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszej zmianie planu obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w wydzielanych dojazdach lub urządzanych w granicach terenu funkcjonalnego.

§ 2. Na obszarze objętym zmianą planu nie ma terenów funkcjonalnych, w których zlokalizowane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 3. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych zmiany planu finansowane będą ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2068, poz. 12, poz. 317; z 2019 r. poz. 698, 730, 1693, 1716).

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych i sieci kanalizacji ściekowej, deszczowej na terenach funkcjonalnych zmiany planu będą finansowane ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 755, 730, 2348, 1435, 1517, 1556, 1524, 1520).