DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 4 listopada 2020 r.

Poz. 4819

Elektronicznie podpisany przez:
Małgorzata Nej-Kanarek; Dyrektor Wydz. Prawnego Z
Data: 2020-11-04 13:49:49

UCHWAŁA NR XXI/263/2020
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 2 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice

Na podstawie 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 z póź. zm.) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr II/30/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXV/69/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 144), 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice w gminie Kołbaskowo o powierzchni 2,09 ha, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki 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, w arkuszach 1 i 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 teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego 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 terenów.

2. Wyjaśnienia używanych pojęć:

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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

2) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;

3) **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, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami;

4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich projektowanych obiektów do powierzchni działki budowlanej;

5) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu, obowiązujący dla każdej z działek budowlanych na terenie funkcjonalnym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych itp.;

6) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci od 25° do 50°;

7) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 0 do 15°;

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:

1) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w partery budynków i wolnostojących, ciągami dojazdowymi, parkingami i urządzeniami technicznymi do obsługi zabudowy,

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) obszarów krajobrazu priorytetowego;

4) udokumentowanych złóż kopalin;

5) ochrony i zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej;

6) kształtowania przestrzeni publicznych;

7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości;

ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla obszaru planu:

1) dojazdy – ciągi komunikacyjne wydzielone lub urządzone w granicach terenu funkcjonalnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia terenu do obsługi terenu funkcjonalnego,

2) w obszarze terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, niezbędnych dla realizacji funkcji przeznaczenia terenów,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek budowlanych, ustalenie nie obowiązuje dla granic działek będących jednocześnie granicami obszaru objętego planem,

4) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, nietrwałych, nie związanych z placem budowy, w tym garaży i pawilonów blaszanych,

5) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych i przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu,

6) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub poprzez ciągi komunikacyjne – ciągi dojazdowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, inżynieryjne urządzenia sieciowe i ciągi komunikacyjne.

Rozdział 3.
Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej, komunikacji, obrony cywilnej i ochrony środowiska

§ 4. 1. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej, poza obszarem objętym planem sieci wodociągowej ø 160 i ø 225; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej,

2) odprowadzenie ścieków do istniejącej, poza obszarem objętym planem, kanalizacji ściekowej ø 160 poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego, ponadto ustala się:

   a) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

   b) dopuszcza się zrzucenie ścieków z części terenu do istniejącej w drodze powiatowej Szczecin - Warzymice kanalizacji ściekowej ø 160;

3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej poza obszarem objętym planem kanalizacji deszczowej o średnicy ø 800,

4) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika retencyjnego na terenie objętym planem, zaopatrzonego w przepompownię odprowadzającą do istniejącej kanalizacji deszczowej z możliwością wykorzystania wody w sytuacjach kryzysowych,

5) usuwanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem obowiązującym na terenie gminy,

6) elektroenergetyka:

   a) zasilanie obszaru opracowania ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na terenie objętym planem; stacje zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii energetycznych 15 kV,

   b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,

7) zaopatrzenie w gaz:

a) planowane obiekty zasilić z istniejącego poza obszarem objętym planem gazociągu PE 225 rozdzielczą siecią średnioprężną,

b) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,

8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.;

9) telekomunikacja:

a) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.

2. W zakresie komunikacji ustala się:

1) obsługę z drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice – poprzez istniejący zjazd,

2) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach każdej działki:

a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

a) jedno stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 2 wynosi 6-15,

b) dwa stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 2 wynosi co najmniej 16-40.

3. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:

1) niezależnie od zasilania ewentualnego sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach,

2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,

3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

4. Ochrona środowiska, realizowana będzie poprzez:

1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy. Na obszarze planu, ustala się wyłącznie zbiorowy sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów,

2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;

3) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu istniejących urządzeń drenarskich z zachowaniem ich drożności, dostępności dla celów konserwacyjnych z możliwością przebudowy,

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;

5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe

§ 5. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW/U** o powierzchni 2,09 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych;

2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako wbudowane, dobudowane lub jako wolnostojące obiekty przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,

2) udział w powierzchni całkowitej budynków funkcji usługowej na terenie funkcjonalnym nie może przekraczać 30%; udział funkcji usługowej dotyczy także terenu działek budowlanych,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 13,0 m od linii rozgraniczającej drogi nr 13, zgodnie z rysunkiem planu,

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ" – 0,35,

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ" – 0,2,

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ" – 1,2 dla budynków mieszkalnych, 0,6 dla budynków usługowych, 0,4 dla garaży,

8) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu, maksymalnie 15,0 m,

9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wolnostojących – 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w dachu, maksymalnie 10,0 m,

10) maksymalna wysokość zabudowy dla parkingów wielopoziomowych – 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m,

11) dachy budynków strome,

12) dopuszcza się dachy płaskie dla parkingów wielopoziomowych,

3. zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000,0 m^2,

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,

3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90^0 $\pm 5^0$;

4. zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu z drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice,

2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 2 niniejszej uchwały;

5. obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4, ust. 1, 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 6. 1. Dla terenu objętego planem w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ustala się.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXV/69/2001 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 144).

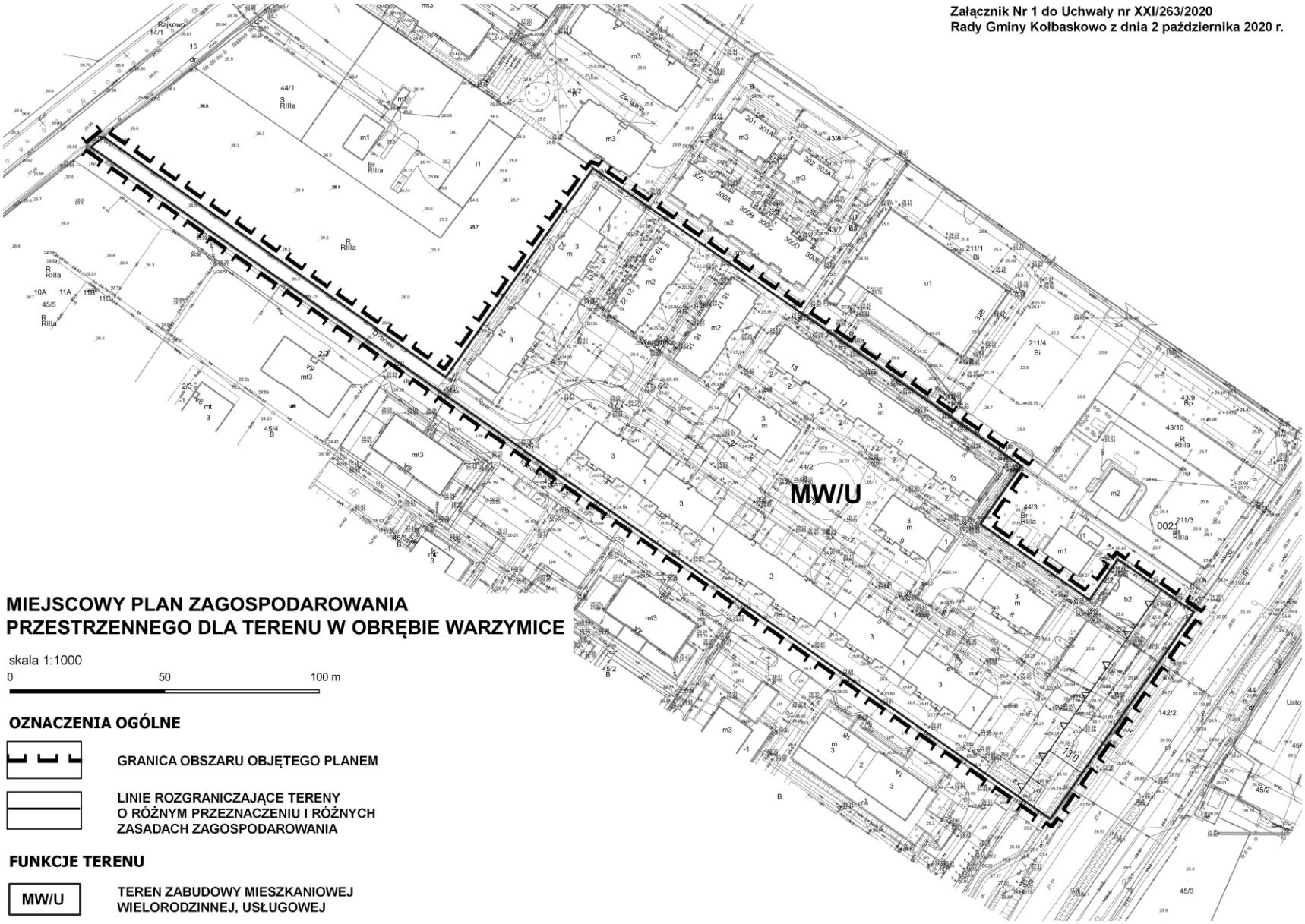
§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XXI/263/2020
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2 października 2020 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WARZYMICE

skala 1:1000

0 50 100 m

OZNACZENIA OGÓLNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

FUNKCJE TERENU

MW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ

Załącznik nr 2 ark. 1 do uchwały Nr XXI/263/2020
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2 października 2020 r.

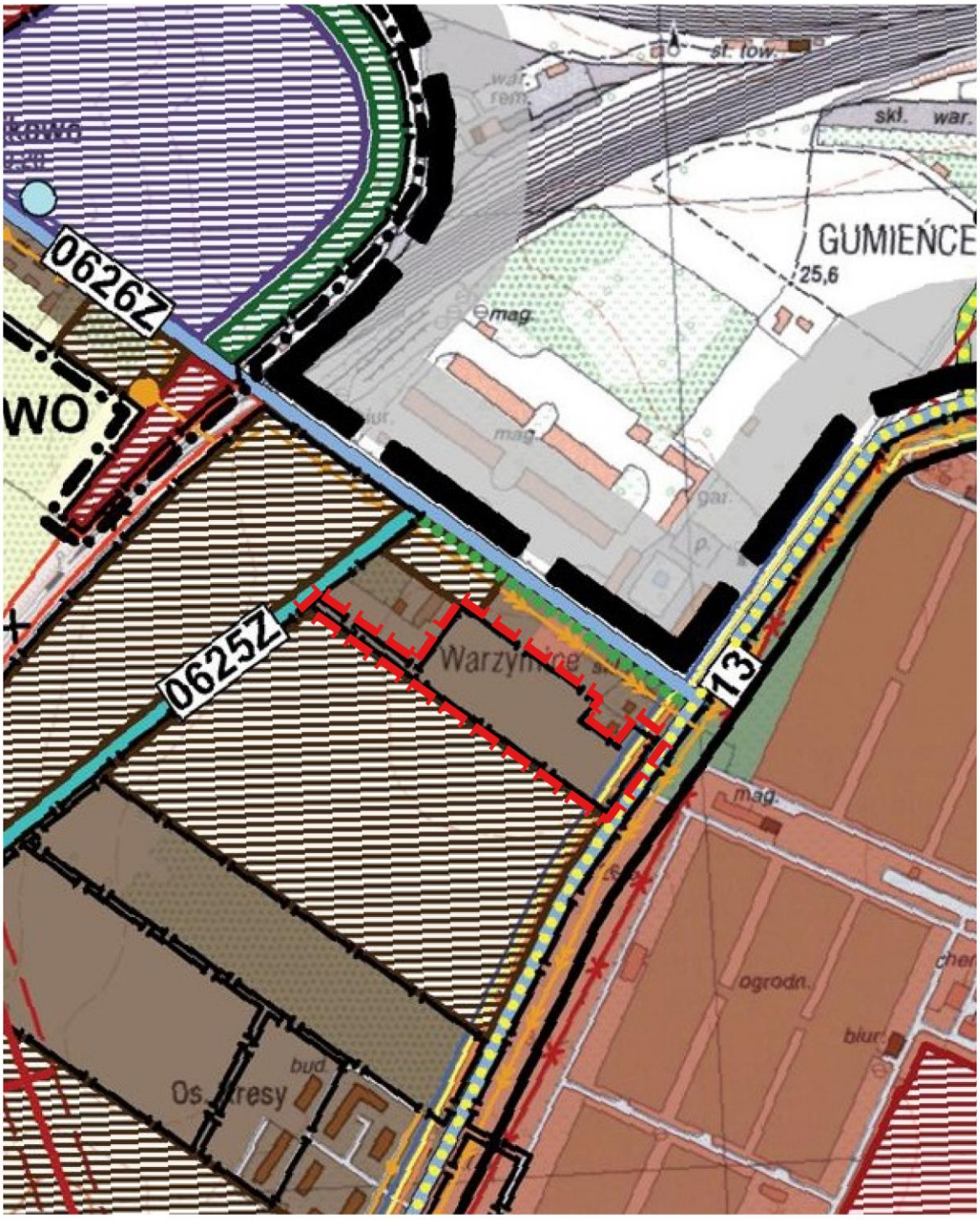
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

SKALA 1: 5 000

GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

0 100 200 300 m

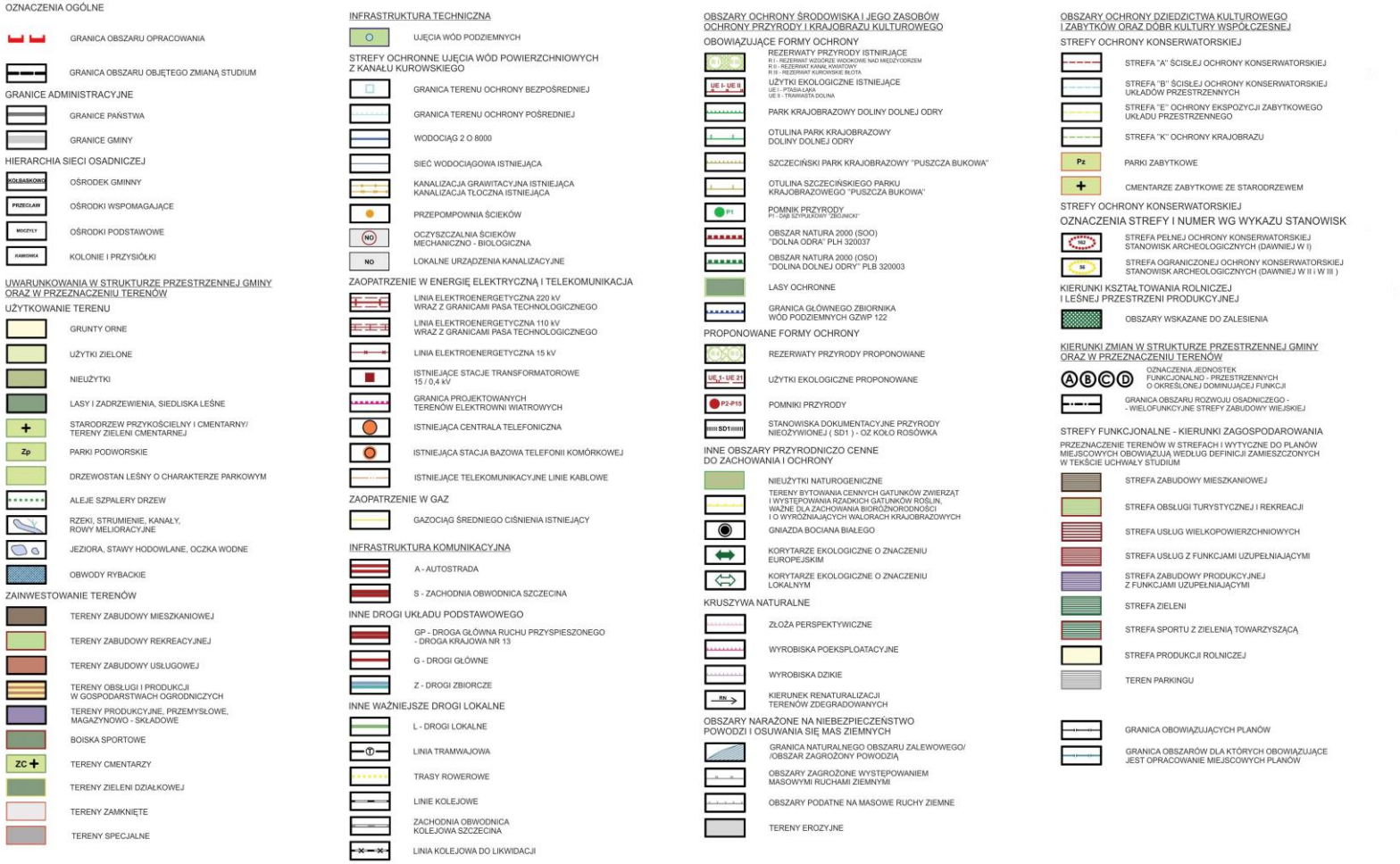


Załącznik nr 2 ark. 2 do uchwały Nr XXI/263/2020
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2 października 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

LEGENDA



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/263/2020

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2 października 2020 r.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/263/2020

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2 października 2020 r.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr II/30/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.