DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 października 2021 r.

Poz. 4379

Podpisany przez:
Piotr Zielinski; Dyrektor Wydzialu Prawnego ZUW
Data: 25.10.2021 14:19:44

UCHWAŁA NR XXXII/391/2021
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 24 września 2021 r.

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 ze zm.) 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 najniżej położonym wejściu do budynku, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyżej 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, czyli o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych; o nachyleniu połaci: 30° – 45°, 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 Przecławiu

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 cieplne, 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 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

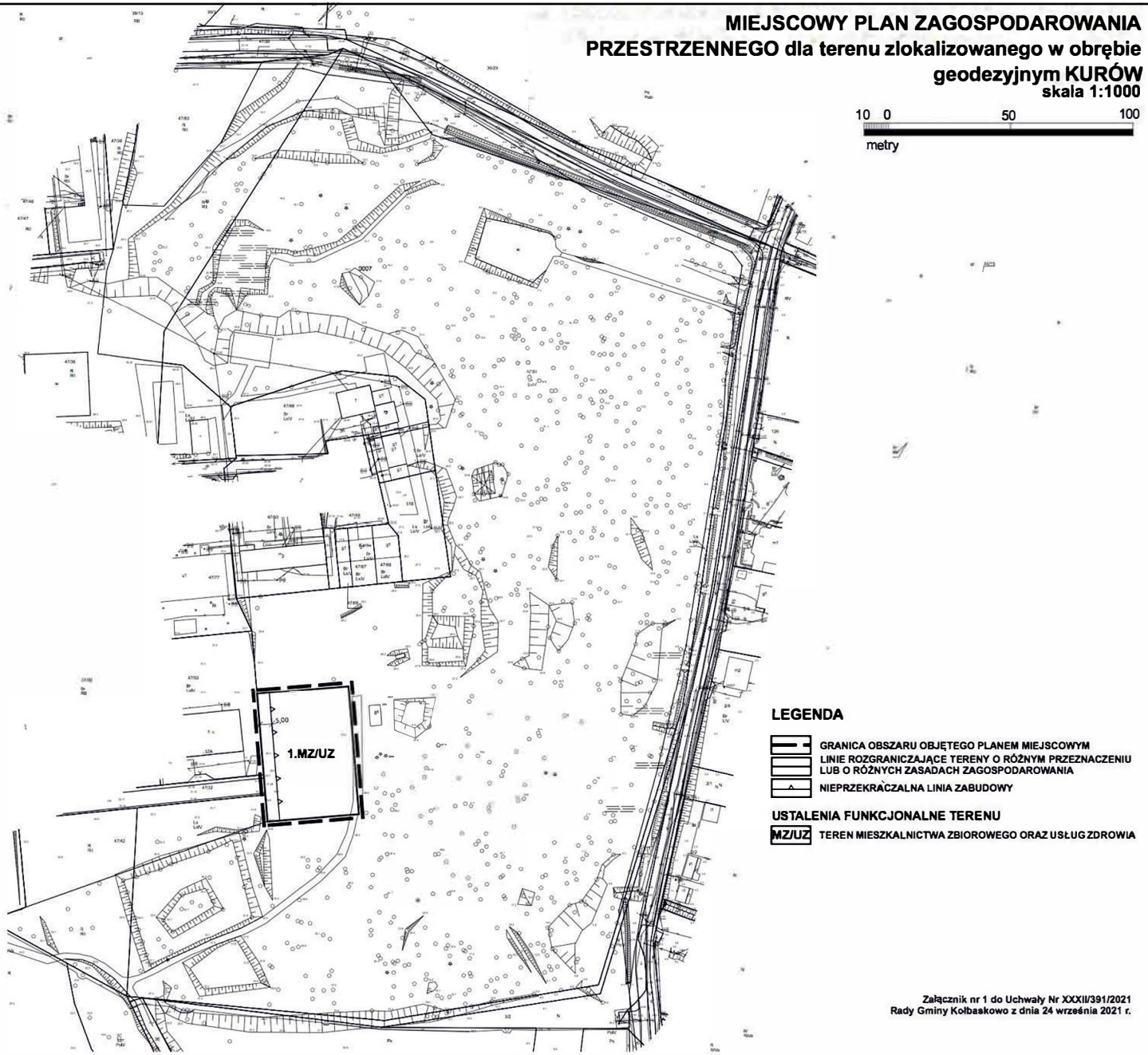
§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/435/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12. czerwca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 89 poz. 1642) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia terenów gruntów leśnych na cele nieleśne za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego Nr SR-P-2-6112/9/05 z dnia 18 maja 2005 r.

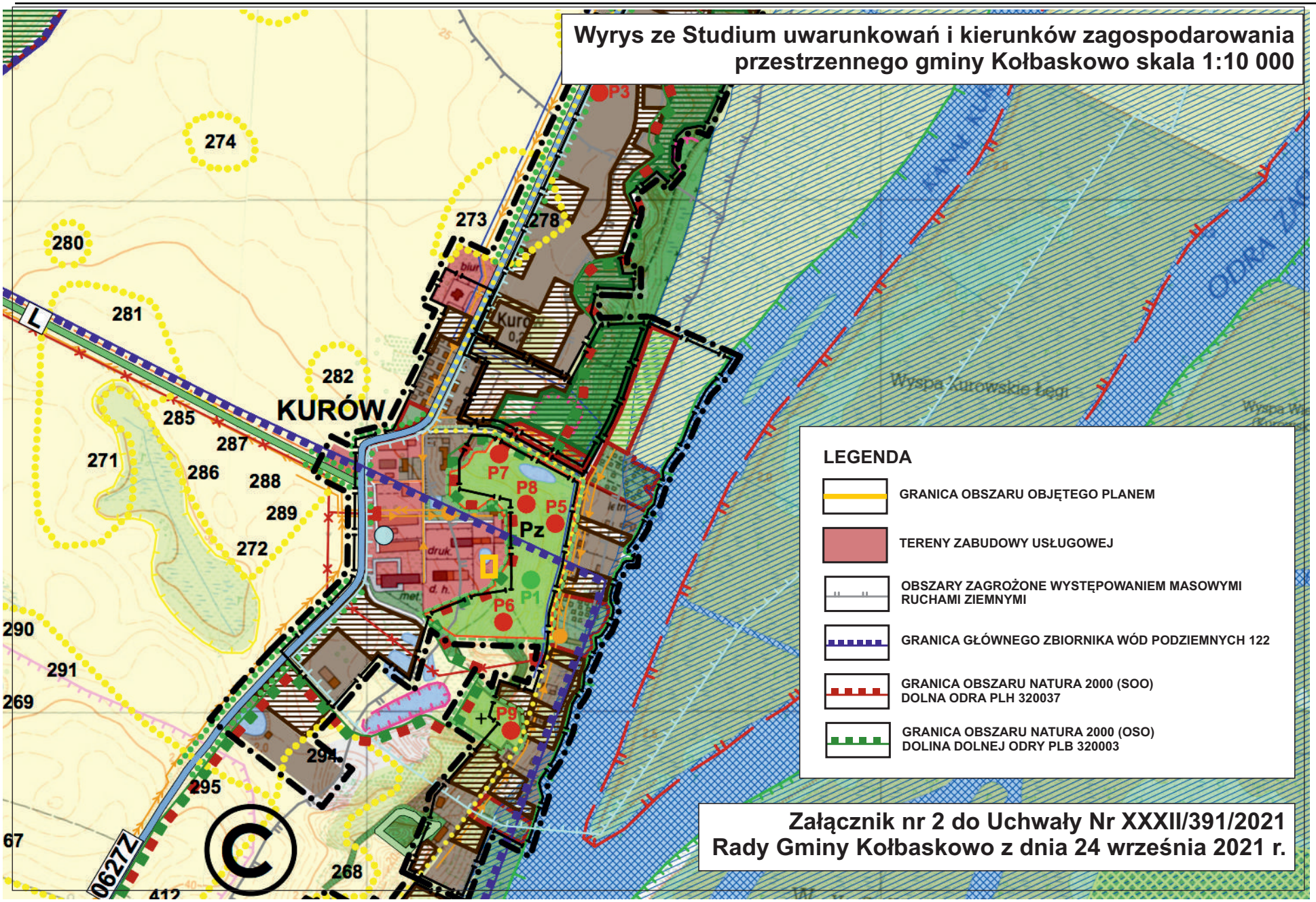
§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO dla terenu zlokalizowanego w obrębie
geodezyjnym KURÓW
skala 1:1000
10 0 50 100
metry
5,00
1.MZ/UZ
LEGENDA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
USTALENIA FUNKCJONALNE TERENU
MZ/UZ
TEREN MIESZKALNICTWA ZBIOROWEGO ORAZ USŁUG ZDROWIA
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXII/391/2021
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2021 r.


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo skala 1:10 000
KURÓW
ODRA
Wyspa Kurowskie Łęgi
LEGENDA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYMI RUCHAMI ZIEMNYMI
GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 122
GRANICA OBSZARU NATURA 2000 (SOO) DOLNA ODRA PLH 320037
GRANICA OBSZARU NATURA 2000 (OSO) DOLINA DOLNEJ ODRY PLB 320003
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXII/391/2021
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2021 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/391/2021

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 24 września 2021 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. 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXII/391/2021

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 24 września 2021 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy w Kołbaskowie rozstrzyga co następuje:

§ 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 2020 r., poz. 713 ze zm.), stanowią zadanie własne gminy.

§ 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, budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej 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. 2020 poz. 470 ze zm.)

§ 4. 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 2020 r., poz. 713 ze zm.).