DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 lipca 2023 r.

Poz. 3773

Elektronicznie podpisany przez:
Piotr Zieliński; Dyrektor Wydziału Prawnego ZUW
Data: 05.07.2023 16:52:28

UCHWAŁA NR XLVIII/609/2023
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 26 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kamieniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977] Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/465/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza się 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 terenów w obrębie Kamieniec, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 9,6 ha, określa rysunek planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 wraz z wyrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług rzemieślniczych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz terenu zieleni cennej przyrodniczo - zieleni naturalnej.

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem literowym, oznaczającym nazwę klasy przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) klasa przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

6) pas zieleni izolacyjnej;

7) linie wymiarowe.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

7. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po osi tych linii.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,

3) ustaleń w zakresie obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

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

§ 4. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, stacje ładowania samochodów, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, ujęcia wód podziemnych, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;

3) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;

4) **teren elementarny** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,

5) **urządzenia i obiekty technologiczne** – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół, powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej [np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy … itp.] o wysokości max. 30m;

6) **zabudowa lokalizowana w głębi terenu** – zabudowa realizowana w drugim lub kolejnym rzędzie zabudowy w stosunku do drogi lub wewnętrznego dojazdu, obsługujących ją komunikacyjnie;

7) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tzw. zieleni wysokiej i średniej [drzewa, krzewy, żywopłoty] z zastosowaniem gatunków roślin zimnolubnych odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się klasy przeznaczenia terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

a) **PP-PS-UL** – tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych,

b) **ZN** – teren zieleni naturalnej,

c) **IE** - teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się posadowienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji, składającego się z więcej niż jednej działki geodezyjnej;

2) linie zabudowy nie ograniczają:

   a) sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

   b) realizacji takich elementów budynku jak: daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, rampy, schody zewnętrzne i pochylnie wejściowe do budynku, okapy i inne podobne elementy bryły budynku - dopuszczenie przekroczenia linii zabudowy o max. 2m

   przy spełnieniu odległości wynikających z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

3) dla terenu zieleni naturalnej ZN oraz terenu infrastruktury technicznej IE nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabarytów obiektów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w zakresie wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanym z planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

4. Teren planu położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 – obowiązuje:

1) podjęcie działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko;

2) zakaz zanieczyszczenia wód gruntowych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;

3) zachowanie, w maksymalnym stopniu, istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;

4) w zagospodarowaniu terenów ustala się zakaz nasadzeń obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, rdestowca oraz gatunków trujących; w zagospodarowaniu należy stosować gatunki rodzime zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;

3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;

4) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;

5) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających składowania nieosłoniętych materiałów sypkich;

6) zakaz realizacji obiektów emitujących odory;

7) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;

8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

9) nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;

10) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:

a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,

b) przewidzieć zdjęcie, niezbędnej dla projektowanego zagospodarowania terenu, próchniczej warstwy ziemi z późniejszym wykorzystaniem na własnym terenie lub na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

§ 8. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w obrębie których obowiązuje:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,

c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3928Z.

2. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

3. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla funkcji produkcyjnej - min. 2 miejsca postojowe na 500 m² pow. produkcyjnej;

b) dla magazynów i składów - min. 1 miejsce postojowe na 1 000 m² pow. magazynowej i składowej;

c) dla funkcji usługowych – min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej;

2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla funkcji produkcyjnej - min. 1 miejsce postojowe na 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

b) dla magazynów i składów - min. 1 miejsce postojowe;

c) dla funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

3) dla rowerów:

a) dla funkcji produkcyjnych, magazynowy i składowych - min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

b) dla funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

4. Warunki określone w pkt 3 są spełnione wliczając miejsca postojowe w garażach.

5. Przy lokalizacji funkcji mieszanych, na terenie inwestycji należy zabezpieczyć łączną liczbę miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie sieci łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.

5. Należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. Dopuszcza się przebudowę lub przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w przypadku jej kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu.

7. Zaopatrzenie w wodę:

1) z sieci wodociągowej;

2) dla potrzeb technologicznych, niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

3) na cele przeciwpożarowe z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej; dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wody opadowej i roztopowej gromadzonej w zbiornikach retencyjnych, realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych lub z własnego ujęcia wody;

4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami;

5) min. średnice sieci wodociągowej: 32 [mm].

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) do systemu kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania/przepompowywania ścieków;

3) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) w przypadku ścieków przemysłowych, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków przemysłowych],

5) min. średnice sieci kanalizacyjnej: Ø 50 [mm].

9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), min. średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø 150mm;

2) dopuszcza stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

3) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,

4) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

5) odprowadzane wody opadowe i roztopowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;

6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

10. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];

2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko – zlokalizowane poza obszarem opracowania;

3) ewentualne odpady niebezpieczne winny być składowane w odpowiednich pojemnikach na obszarze własnego terenu i odbierane przez wyspecjalizowane firmy specjalistycznym sprzętem.

11. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazowej,

2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych;

3) dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana wg przepisów odrębnych;

4) min. średnice sieci gazowej: 25 [mm];

5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli czy zbiorników gazu.

12. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, gaz w zbiornikach podziemnych lub nadziemnych, energia elektryczna, pompy cieplne, energia odnawialna itp.), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV usytuowanych na obszarze objętym planem lub poza jej granicami;

2) zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV kablowymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;

4) wzdłuż sieci elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:

a) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],

b) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 1m [po 0,50m od osi linii],

które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;

6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą, w formie zabudowy systemami fotowoltaicznymi – strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia obiektów służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, winny zamykać się w granicach nieruchomości, do których inwestor wykaże tytuł prawny w obrębie terenu elementarnego.

14. Obsługa telekomunikacyjna:

1) przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe telekomunikacyjne;

2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe podziemne;

3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, dla terenu infrastruktury technicznej – teren energetyki, oznaczonego symbolem IE ustala się tymczasowe zagospodarowanie, użytkowanie zgodnie z sąsiadującą funkcją terenu – produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu – 30%.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Wyznacza się teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP-PS-UL** o powierzchni 8,725 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: produkcji, składów oraz magazynów, baz transportowych i przeładunkowych, usług wytwórczych, wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną.

3. Dopuszcza się realizację:

1) obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej,

2) obiektów baz specjalistycznych maszyn i urządzeń,

3) obiektów składów i magazynów ogólnego przeznaczenia i wyspecjalizowanych, w tym magazynów obsługujących usługi sprzedaży poza siecią sprzedaży [sprzedaż wysyłkowa, internetowa], obiektów centrum logistycznego, technologicznego,

4) obiektów związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatniania wody, wytwarzaniem i przechowywaniem gazu oraz wodoru,

5) centrum badawczych, administracyjnych,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy technicznej, gospodarczej, garażowej, warsztatowej, dozoru/ochrony oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą [np.: hotel robotniczy];

2) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych, modułowych systemowych;

3) dopuszcza się realizację wewnętrznej komunikacji-dojazdów i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:

a) w odległości 20m od granicy działki drogowej nr 130/2 [obr. Kamieniec], przylegającej do obszaru planu,

b) w odległości 10m od zachodniej, północnej i wschodniej granicy obszaru planu;

c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren zieleni naturalnej, oznaczonej symbolem ZN - zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,

3) intensywność zabudowy na działce budowlanej – od 0,01 do 2.4;

4) wysokość zabudowy: do 22m - nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych;

5) geometria dachów - dachy dowolne o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15^0.

6. Zasady podziału terenu:

1) teren PP-PS-UL stanowi działki nr: 450/2, 450/3, 450/4, 451/1 oraz część działek nr: 450/1 i 451/2 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

2) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;

3) dopuszcza się wydzielenie działek, zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym bezpośredniego dostępu, o szerokości nie mniejszej niż 10m;

4) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:

a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 0,2 ha,

b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min. 30m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego [dotyczy również wewnętrznego dojazdu] przyległego do frontu działki – 80^0 do 100^0;

5) dopuszcza się 10% tolerancję szerokości frontu działek, 10% tolerancję powierzchni działek;

6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie dotyczą:

- działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego,
- podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, terenów urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- wydzieleń dla regulacji granic między działkami oraz wydzieleń na poprawę użytkowania działek;

7) obowiązują ustalenia wg § 9.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

2) od strony wschodniej terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10m;

3) obowiązują ustalenia wg § 7.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części terenu występują stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;

2) obowiązują ustalenia wg § 8.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu;

2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 10 ust. 3.

10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** o powierzchni 0,863 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

1) na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady podziału terenu:

1) teren ZN stanowi część działki nr 451/2 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

2) dopuszcza się wtórny podział uwzględniając ustalenia § 9 ust. 2 i 3;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej - ochrona przed przekształceniem, a zwłaszcza przed zabudową,

2) zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia z wyjątkiem prac pielęgnacyjnych,

3) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych,

4) zakaz likwidacji oczek wodnych oraz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej, a także usuwania zbędnych mas ziemnych do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych tą roślinnością i wypełnionych wodą,

5) zakaz niszczenia nor i lęgowisk zwierzęcych,

6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – teren energetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE** o powierzchni 0,01 ha,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

1) teren lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym służących zaopatrzeniu w energię elektryczną [stacja transformatorowa 15/0,4 kV] jako obiekt naziemny, wolno stojący wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych;

2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się również realizację innych niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7.

4. Zasady podziału terenu:

1) teren IE stanowi część działki nr 450/1 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,

2) dopuszcza się wtórny podział uwzględniając ustalenia § 9 ust. 2 i 3;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

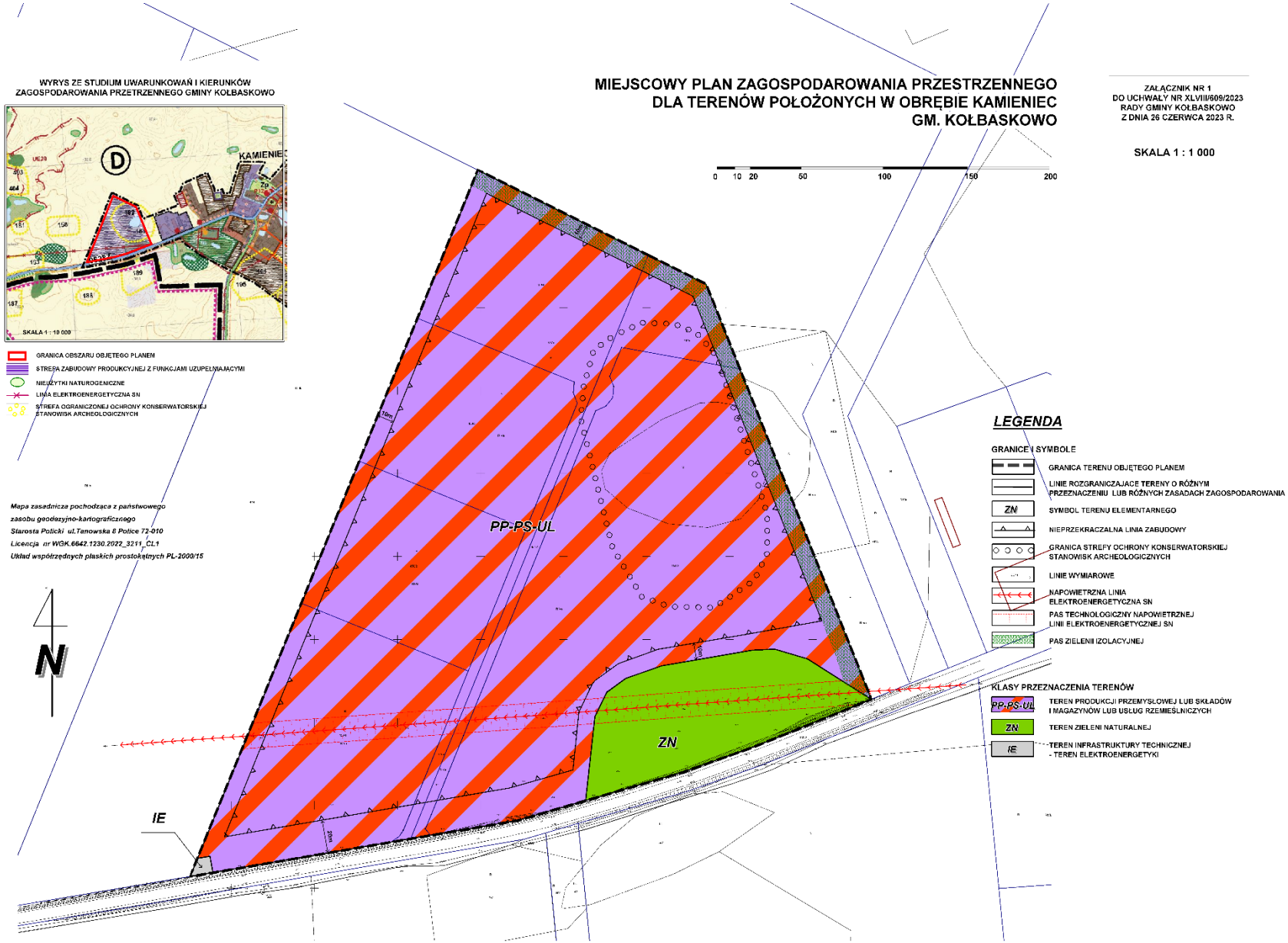
§ 18. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIVa o powierzchni 8,17 ha, objętych niniejszym planem, na cele nierolnicze.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kołbaskowie.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAMIENIEC
GM. KOŁBASKOWO
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVIII/609/2023
RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 26 CZERWCA 2023 R.
SKALA 1 : 1 000
0 10 20 50 100 150 200
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZETRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO
SKALA 1 : 10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego
Starosta Policki ul.Tanowska 8 Police 72-010
Licencja nr WGK.6642.1230.2022_3211_CL1
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000/15
N
PP-PS-UL
ZN
IE
LEGENDA
GRANICE I SYMBOLE
GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
LINIE WYMIAROWE
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW
TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
TEREN ZIELENI NATURALNEJ
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TEREN ELEKTROENERGETYKI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/609/2023

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych 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 2023 r. poz. 977], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kamieniec, opracowanego zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/465/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach:

od 12 maja 2023 r. do 05 czerwca 2023 r.

oraz w terminie, określonym w art. 17 pkt 11 w/w ustawy [do dnia 19 czerwca 2023 r.], wpłynęło pismo w dniu 15 maja 2023 r. od osoby fizycznej.

Poniżej przedstawiono złożone uwagi:

1. **uwaga nr 1,** dotycząca nieuzasadnionego wprowadzenia linii podziału na działki na rysunku planu – ***uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo***– *na rysunku planu znajdują się jedynie istniejące granice działek geodezyjnych, objętych planem;*

2. **uwaga nr 2,** dotycząca nieuzasadnionego określania zasad wycinki drzew – ***uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo*** *– ustalenia w zakresie ochrony istniejącego drzewostanu wynikają z położenia obszaru planu w obszarze Natura 2000 - obszarze ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry" PLB320003; plan nie określa zasad wycinki drzew a jedynie dopuszcza prace pielęgnacyjne i sanitarne istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia*, *występującego na obszarze planu;*

3. **uwaga nr 1,** dotycząca niewyznaczenia stref ochronnych przy liniach energetycznych – ***uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo*** *– na rysunku planu jest oznaczona napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz pas technologiczny od tej linii;*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/609/2023

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianą) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w granicach terenu funkcjonalnego.

§ 3. 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

·planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,

·planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,

·finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych 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. 2023 poz. 645 ze zmianą).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/609/2023

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLVIII/609/2023

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 czerwca 2023 r.

Zalacznik5.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLVIII/609/2023

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 26 czerwca 2023 r.

Zalacznik6.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę