UCHWAŁA NR XIII/135/2011
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 21 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: w 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, w 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz w 2006 r. Nr 45 poz.319 i Nr 225, poz. 1635 , z 2007 r. Nr 127, poz. 880 , z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, z 2009 r. Nr 220 poz.1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871 z 2011 r. Nr 32 poz.159], Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr IV/23/11 z dnia 24 stycznia 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001r. Nr XXIV/25/01 [Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 2, poz. 47] oraz po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętych uchwałą Nr XXXIII/434/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Przylep, zwany dalej „zmianą planu".

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu zaznaczono rysunku w skali 1 : 1 000, zwany dalej „rysunkiem zmiany planu".

3. Obszar zmiany planu, o łącznej powierzchni 4,0458 ha, obejmuje działki nr: 1/6, 1/7 oraz część działki nr 1/8, położone w obrębie ewidencyjnym Przylep.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1 : 1 000

2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1 : 20 000

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej i ustalenie nowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów usługowych, w tym również usług oświaty wraz z infrastrukturą techniczną.

§ 3. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 4. 1. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu.

2. Ustalenia dla terenów objętych zmianą planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmiany planu i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie planu terminów:

1) dominanta architektoniczna – część obiektu budowlanego, przekraczająca podstawową wysokość zabudowy na danym terenie elementarnym zgodnie z warunkami ustalonymi w ustaleniach szczegółowych terenu; do wysokości tej nie wlicza się elementów zdobniczych takich jak np. figur, iglic;

2) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych na odpady;

4) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku - dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggii w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/2 szerokości elewacji;

5) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych;

6) przepisy odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

7) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;

8) teren elementarny - część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;

9) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1. Na terenie objętym zmianą planu wydzielono tereny elementarne i oznaczono niżej opisanymi symbolami:

1) 1 UO - teren kompleksu zabudowy usługowej w zakresie oświaty,

2) 2 U,M – teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji funkcji mieszkalnej.

3) 3 IT - teren urządzeń infrastruktury technicznej,

4) 4 KDW - teren dróg wewnętrznych.

2. Na terenie objętym zmianą planu ustala się:

1) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) możliwość realizacji lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku.

4) możliwość wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy, ustaloną od strony przylegających dróg:

a) na wysokości powyżej parteru dla: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m,

b) na wysokości parteru dla: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach - do 1,0m;

5) zakaz lokalizacji garaży blaszanych oraz obiektów o charakterze kontenerowym, za wyjątkiem kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Dla terenu objętego zmianą planu ustala się ochronę środowiska poprzez:

1) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;

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

2. Przy realizacji ustaleń zmiany planu należy przestrzegać następujących zasad:

1) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,

2) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;

3) zapobiegać rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu w granicach obszaru zmiany planu oraz zasypywaniu gruntów przyległych, ustalić sposoby zachowania istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych,

4) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą należy przebudować systemy melioracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

3. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin" - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. Nr DG kdhBJ/489-6153/98) - obowiązuje przestrzeganie ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej.

4. Obowiązują, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych następujące wymogi:

1) realizacja ustaleń zmiany planu nie może zmieniać kierunków odpływu gruntowych i powierzchniowych wód, występujących na ternach sąsiednich

2) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;

3) na terenach 1 UO oraz 2 U,M nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo [średnią i wysoką] wzdłuż terenu istniejącej drogi powiatowej 0623Z, położonej poza granicami opracowania.

4) nawierzchnie utwardzone wyposażyć w wewnętrzny system kanalizacyjny, by uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;

5) wody opadowe i roztopowe powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi;

6) wody deszczowe z terenu projektowanej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu;

7) w przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego konieczna jest jego przebudowa w obszarze objętym planem w dostosowaniu do planowanej inwestycji.

§ 8. Ustala się zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;

2) w granicach strefy „W II" - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami obowiązuje:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,

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

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wzdłuż przylegających dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m [za wyjątkiem ogrodzeń przy terenach sportowych, których zabezpieczenie wymaga wyższego ogrodzenia];

2) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych wolno stojących lub wbudowanych nośników reklamowych;

3) na terenie 2 U,M dopuszcza się oznakowanie działalności gospodarczej wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0m^2 umieszczonych na elewacji budynku bądź/i jako wolno stojące o powierzchni do 3m^2 ;

4) na terenie 1 UO dopuszcza się realizację pylonów informacyjnych w zakresie działań szkolno-przedszkolnych o powierzchniach do 9m2 i wysokości do 10,0m.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 90^0

2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu;

3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:

a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,

b) wydzielonych działek, stanowiących wewnętrzne dojazdy,

c) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej,

d) dopuszcza się 5% tolerancję szerokości frontu i powierzchni nowowydzielanych działek.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1) jedynie na terenie 1 UO dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych jednakże tylko na warunkach określonych w § 14 ust. 3 pkt. 6;

2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się zprojektowanej drogi wewnętrznej, planowanej od strony zachodniej terenu opracowania oraz z projektowanych na terenie objętym zmiana planu dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa 0623Z relacji Szczecin - Stobno - Małe Stobno -Bobolin - Warnik [dz. nr 4/1], przylegająca do obszaru opracowania.

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

4. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

1) dla kompleksu szkolnego – 1 miejsce postojowe na 1 salę dydaktyczną,

2) dla przedszkola – 1 miejsce postojowe na 20 dzieci,

3) dla lokalu gastronomicznego – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

4) dla usługmedycznych, kosmetycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;

5) dla usług handlowych – 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

6) dla biur, urzędów, banków – 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

7) dla lokalu mieszkalnego – 2 miejsca postojowe;

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w projektowanej drodze wewnętrznej i drogach, przebiegających poza granicami opracowania.

2. Dopuszcza się również możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej na terenach, niebędących drogami.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń zmiany planu.

4. Na terenie zmiany planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż przyległej drogi powiatowej 0623Z z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem większych średnic i nowych materiałów,

3) parametry projektowanej sieci - ø 32 mm ÷ 160 mm,

4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej,

5) dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych, dopuszcza się lokalizację nowej studni publicznej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi - poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno - tłoczną do oczyszczalni ścieków w Przecławiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego;

2) parametry projektowanej sieci - ø 100 mm ÷ 300 mm;

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

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego położonego poza obszarem planu lub innego miejsca wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego;

2) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

   a) z połaci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

   b) z dróg i parkingów - do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

8. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z istniejącej na terenie zmiany planu stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z sieci istniejącej, przebiegającej w rejonie obszaru zmiany planu;

2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia (ø 32÷125 mm) z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 UO o powierzchni 2,9933 ha;

2. Ustala się realizację kompleksu budynków szkolnych wraz z przedszkolem. Dopuszcza się funkcję usługową w zakresie sportu, kultury oraz administracji oraz funkcję mieszkalną, jako lokale mieszkalne dla pracowników zespołu szkolno-przedszkolnego.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z działką drogową drogi powiatowej 0623Z [drogi zbiorczej - dz. nr 4/1], przylegającej od strony południowej do granic zmiany planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany w planie 4 KDW oraz od planowanej od strony zachodniej terenu objętego zmianą planu [poza granicami opracowania] drogi wewnętrznej – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3 IT – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) wysokość zabudowy:

a) zabudowa do 3 kondygnacji nadziemnych - max 13,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
do kalenicy dachu,

b) na zakończeniu, wskazanych na rysunku zmiany planu, osi zamknięć kompozycyjnych dopuszcza się realizację
dominant architektonicznych o wysokości do 16m na powierzchni do 5% powierzchni zabudowy [łącznie];

3) geometria dachu:

a) dach symetryczny dwu lub czterospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu - $30^0 – 40^0$,

c) dla dominant, części budynku o funkcji kultury i sportu dopuszcza się również dachy kopułowe oraz dachy wielospadowe,

d) dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich na obiektach kubaturowych, jednakże powierzchnia dachów tych nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni zabudowy; intensywność zabudowy - w granicach: od 0,25 do 1,5;

4) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max 40% powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min.25% powierzchni działki. ustala się lokalizację terenowych urządzeń sportowych
i rekreacyjnych z niezbędnymi dla ich obsługi obiektami tymczasowymi i elementami małej architektury – wysokość obiektów tymczasowych do 10m, krytych dachami dowolnymi, jednak powierzchnia zabudowy dla obiektów tymczasowych nie może przekroczyć $1000m^2$; teren boisk szkolnych stanowi jednocześnie miejsce zbiórki ludności na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa; dopuszcza się również realizację zatok autobusowych dla pojazdów komunikacji szkolnej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu1 UO [zgodnie z rysunkiem zmiany planu] położona jest w strefie W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8.

5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7.

6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) teren 1 UO stanowi działkę nr 1/6 oraz część działki nr: 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki budowlane przy zachowaniu następujących warunków:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla części przedszkolnej – 0,5 ha,

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla części szkolnej – 2,0 ha,

c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 50m.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez planowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: 4 KDW oraz poprzez planowaną drogę wewnętrzną, przylegającą od strony zachodniej do terenu objętego zmianą planu;

2) ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej 0623Z [przylegającej do granic opracowania] na teren 1 UO;

3) w granicach terenu elementarnego należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 12 ust.4 oraz min. 1 miejsce postojowe dla autokaru.

9. Ustalenia, dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji funkcji mieszkalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2 U,M** o powierzchni 0,5014 ha;

2. Dopuszcza się następujący zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, edukacja, kultura, sport, wychowanie, obsługa firm i klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, działalność finansowa, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne małych zwierząt, sale wystawiennicze, galerie sztuki pracownie projektowe, artystyczne i konserwatorskie.

3. Powierzchnia sprzedażowa jednego obiektu handlowego nie może przekroczyć 800m^2 .

4. Funkcja mieszkaniowa jako funkcja uzupełniająca może zostać zrealizowana jedynie przy realizacji funkcji usługowej, ale wówczas powierzchnia usług nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu; funkcja usługowa może wystąpić bez funkcji mieszkaniowej.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – max 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od granicy z działką drogową drogi powiatowej 0623Z [drogi zbiorczej - dz. nr 4/1], przylegającej od strony południowej do granic zmiany planu;

b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5 KDW – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0m od zachodniej granicy terenu elementarnego, oznaczonego symbolem 2 U,M – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3) geometria dachu:

a) dach symetryczny, dwu- bądź czterospadowy,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 20^0 do 45^0 ;

4) intensywność zabudowy - w granicach: od 0,25 do 1,0;

5) wielkość powierzchni:

a) zabudowy – max.40 % powierzchni działki,

b) biologicznie czynnej – min.25 % powierzchni działki budowlanej.

6. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) teren 2 U,M stanowi działkę nr 1/7 oraz część działki nr 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) dopuszcza się podział terenu 2 U,M pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:

a) minimalnej powierzchni działki – 1 000 m^2 ,

b) szerokość frontu działki – min. 25 m.

7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zasilanie w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, ciepło i obsługę telekomunikacyjną oraz usuwania i unieszkodliwiania odpadów obowiązują ustalenia zawarte w § 13 – poprzez projektowane i istniejące sieci w przylegających do w/w terenu drogach.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 4 KDW;

2) ustala się zakaz bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej 0623Z na teren 2 U,M;

3) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 12 ust.4.

10. Ustalenia, dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3 IT** o powierzchni 0,0067 ha;

2. Obszar 3 IT stanowi tereny istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

3. Dopuszcza się również realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7:

5. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) teren 3 IT stanowi część działek nr: 1/6 i 1/8 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej – zasilanie stacji transformatorowej z kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, w przylegających drogach.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu 3 IT odbywa się poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem 4 KDW;

2) nie ustala się wymogu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych.

8. Ustalenia, dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4 KDW** o powierzchni 0,5444 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12m z poszerzeniami - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

2) przekrój poprzeczny: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, chodnik dwustronny;

3) dopuszcza się możliwość realizacji zatok autobusowych, ścieżek rowerowych, pasa zieleni wysokiej;

4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1) teren 4 KDW stanowi część działki nr: 1/8 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnych podziałów.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia wg § 7.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenu [zgodnie z rysunkiem zmiany planu] objęta jest strefą W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 8.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej:

1) realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej dla funkcjonowania planowanej zabudowy;

2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone poza granicami obszaru zmiany planu.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji - ustala się dostęp terenów przyległych - bez ograniczeń.

8. Ustalenia, dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie ewidencyjnym Przylep, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy w Kołbaskowie w dniu 16 listopada 2001 r. [Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 2, poz. 47].

§ 19. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 04 grudnia 1987 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

GMINA KOŁBASKOWO

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Wierzbicki

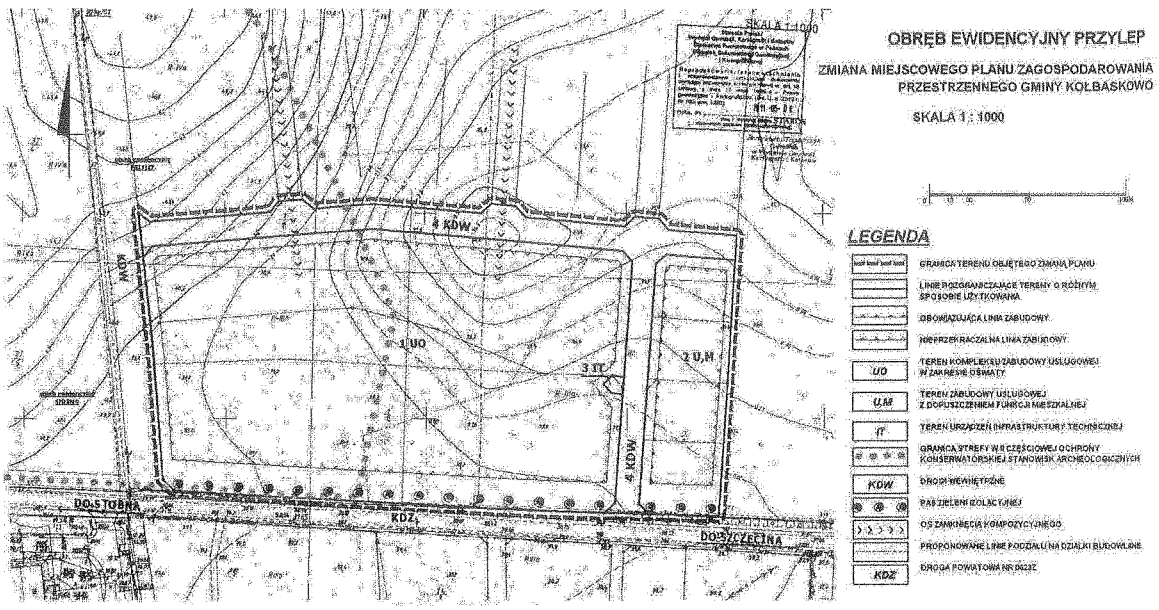
Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XIII/135/2011

Rady Gminy KOŁBASKOWO

z dnia 21 listopada 2011 r.

rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, obejmujacego tereny w obrebie Przylep



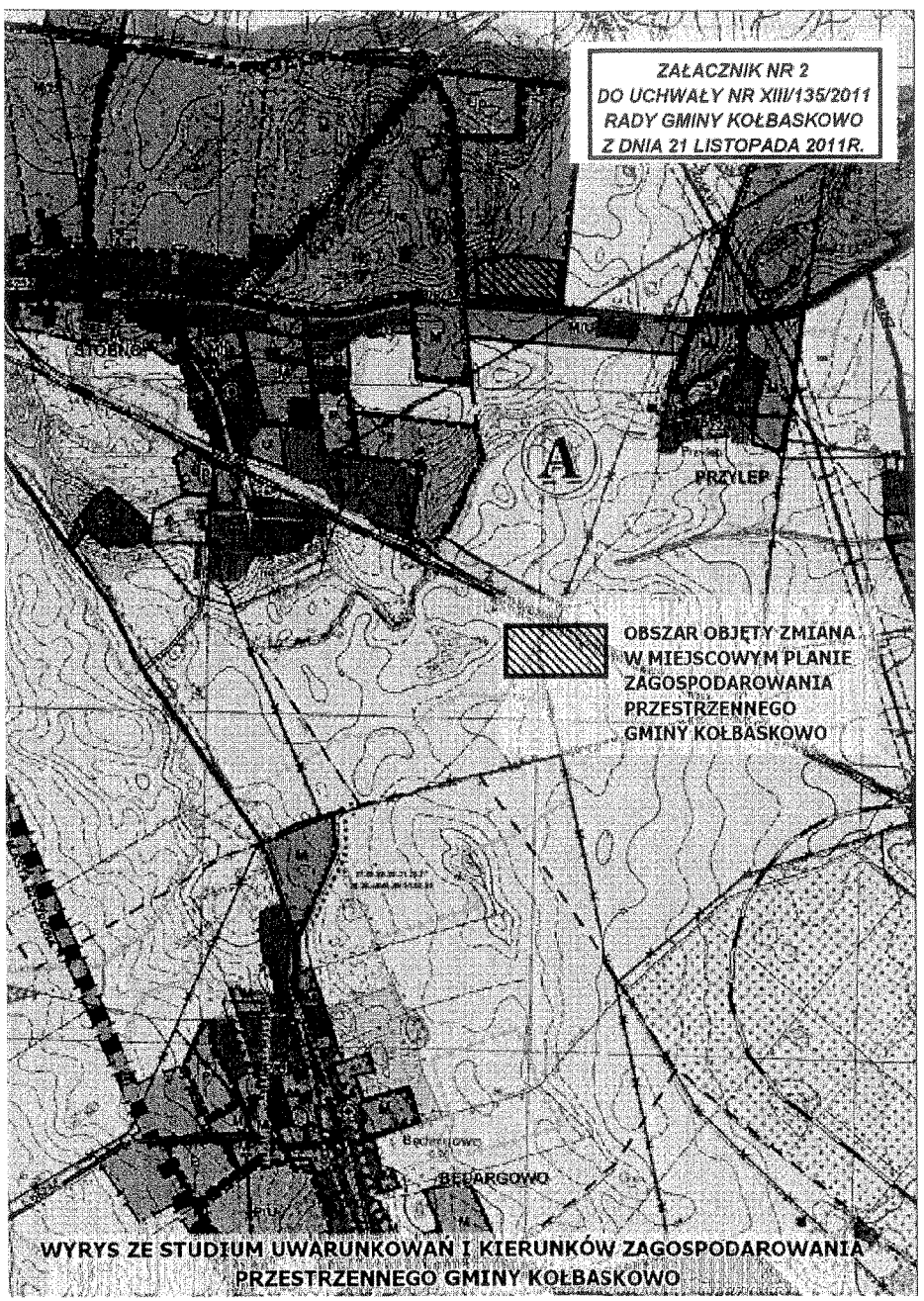
Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XIII/135/2011

Rady Gminy KOŁBASKOWO

z dnia 21 listopada 2011 r.

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo



Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XIII/135/2011

Rady Gminy KOŁBASKOWO

z dnia 21 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

w związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr IV/23/11 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 stycznia 2011 r., wyłożonego do wglądu w dniach od 19 sierpnia 2011 r. do 09 września 2011 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do 23 września 2011 r., **nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Wierzbicki

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr XIII/135/2011

Rady Gminy KOŁBASKOWO

z dnia 21 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny w obrębie geodezyjnym Przylep

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. § 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) stanowią zadania własne gminy.

§ 2. 1. § 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Wiśniewski