Nr 24 z 30 czerwca 2000 r.

Poz. 280

5

UCHWAŁA NR XIV/1/2000
Rady Gminy w Kołbaskowie
z dnia 16 czerwca 2000 r.

w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136), Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Kołbaskowie Nr IV/11/99 z dnia 1 marca 1999 r. dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 31; zm. z 1992 r. Nr 1, poz. 6; z 1993 r. Nr 8, poz. 97; z 1998 r. Nr 12, poz. 77, Nr 17, poz. 121; z 2000 r. Nr 13, poz. 129).

§ 2.

Przepisy ogólne

1. Zmiana w planie obejmuje powierzchnię 54,27 ha.

   Obszar i przedmiot zmian:

OBRĘB GEOD.	NUMER DZIAŁKI	POW. [ha]	PRZEDMIOT ZMIAN	
			Przeznaczenie w istn. planie	Przeznaczenie po zmianie funkcji
Ustowo	47/6, 47/7, 47/12, 55/1, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4, 56/5	54,27	teren upraw rolnych	teren usługowo-handlowo-produkcyjny, obsługa samochodów

   Granice obszaru zmiany oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicielowi terenu zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.
   2) zachowanie interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych, zwłaszcza w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:
   1) tereny usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UH, UG, UT, UK, UA, US,
   2) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KS,
   3) tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD,
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

4. Oznaczone na rysunku planu orientacyjne linie rozgraniczenia mogą ulec zmianie w przypadku opracowania (na etapie projektu budowlanego) planu zagospodarowania całego terenu w obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających projektowane drogi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

7. Integralną częścią zmiany w planie jest rysunek w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy określać w decyzjach administracyjnych dla całości poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu i według zasad ustalonych w niniejszym planie.

§ 3.

Wyjaśnienia używanych pojęć

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 4.

Przepisy szczegółowe

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługowo – handlową, określone na rysunku planu symbolami:

   1 UH,UG; 1a UH; 3 UH; 5 UH,UG,UK; 6 UH,UG,UT.

2. Na terenie 1 UH,UG przewiduje się usługi handlu z możliwością realizacji usług gastronomicznych jako funkcji uzupełniającej w wielkości nie przekraczającej 10% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Teren 1a UH wyznacza się pod usługi handlu.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 5UH,UG,UK z przeznaczeniem pod usługi handlu, gastronomii oraz usługi kultury.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 UH,UG,UT o funkcji podstawowej – usługi handlu, dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację usług turystycznych (hotel) oraz usług gastronomicznych. Maksymalna powierzchnia zabudowy usług turystycznych 30% powierzchni zabudowy funkcji podstawowej.

   Na terenie 6 UH,UG,UT przewiduje się realizację studni wierconej w celu awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem 2 UA, z przeznaczeniem pod obiekty socjalno-biurowe dla obsługi planowanych usług handlu.

6. Teren oznaczony symbolem 4 US przeznacza się pod obiekty rekreacyjno- sportowe przy założeniu, że powierzchnia terenów zieleni niskiej i wysokiej wyniesie min. 40% całości terenu.

7. Na terenach wymienionych w p. 1, 5, 6 ustala się:
   1) maksymalną wysokość zabudowy 15 m licząc od poziomu terenu, z możliwością lokalizacji obiektu-dominanty o większej wysokości w przypadku uzasadnionym projektem architektonicznym,
   2) wydzielenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych,
   3) zakaz wtórnego podziału terenów wyznaczonych liniami rozgraniczenia,
   4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości zabezpieczającej potrzeby planowanych inwestycji,
   5) utworzenie ekopozytywnej przestrzeni biologicznie czynnej o powierzchni minimum:
      – 5 % dla terenów: 1UH,UG; 2UA; 3UH,
      – 15 % dla terenów: 5 UH,UG,UK; 6 UH,UG,UT,
   6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Na w/w terenach dopuszcza się realizację:
   1) terenów wystawowych,
   2) usług rzemieślniczych w wielkości nie przekraczającej 5 % powierzchni funkcji podstawowej.

9. Ze względów krajobrazowych oraz położenia obszaru opracowania w ciągu głównych dróg dojazdowych do miasta Szczecina, projektowane obiekty winny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem 7 KS przeznaczony pod realizację stacji paliw oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji samochodowej.

11. Dojazd do terenu objętego zmianą w planie odbywać się będzie poprzez projektowane rondo w ciągu drogi krajowej nr 117 (poza granicami opracowania).

12. Na terenie oznaczonym symbolem 8 KS o powierzchni 1,09 ha ustala się tymczasowy zjazd i wjazd na obszar objęty zmianą w planie.

Teren 8 KS obejmuje rezerwę terenu pod nowy przebieg drogi krajowej nr 117. W przypadku budowy drogi nr 117, teren potrzebny do jej realizacji zostanie, na zasadach ustawowych, odstąpiony zarządcy drogi a wjazd na teren przesunięty w kierunku południowym. Miejsce i sposób podłączenia należy uzgodnić z zarządzającym drogą na etapie projektu budowlanego drogi nr 117.

Na terenie 8 KS obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów trwałych.

13. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą w planie zapewnia się poprzez wydzieloną drogę dojazdową, kategorii gminnej – 01 KD, biegnącą wzdłuż ulicy Autostrada Poznańska, o powierzchni 1,96 ha.

Na rysunku planu przedstawiono kierunki zjazdu i wjazdu (poza terenem 8 KS) z projektowanej drogi 01 KD do istniejącej jezdni ulicy Autostrada Poznańska. Zjazdy te będą obsługiwane przez pasy włączenia typu równoległego.

14. Symbolami KD oznaczono podstawowy układ dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczenia 15,0 m. Łączna powierzchnia dróg (KD) – 4,46 m.

Dostęp do drogi 01 KD wszystkich, wydzielonych w planie terenów: 1UH,UG; 1a UH; 2UA; 3UH; 4 US; 5 UH,UG,UK; 6 UH,UG,UT; 7 KS projektuje się siecią dróg wewnętrznych KD, poprzez ustanowienie współudziałów.

Lokalizację dodatkowych dróg wewnętrznych, placów oraz miejsc postojowych określą w zależności od potrzeb, plany zagospodarowania opracowane (na etapie projektu budowlanego) dla całości poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczenia.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dróg wewnętrznych KD – 10,0 m.

16. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
    1) w przypadku wystąpienia uciążliwości projektowanych obiektów, strefa tej uciążliwości winna zamknąć się w granicach własnej działki,
    2) w przypadku naruszenia istniejącego systemu melioracyjnego konieczna jest jego odbudowa w obszarze zmiany, w dostosowaniu do planowanej inwestycji; projektowany system drenażowo-melioracyjny w obszarze zmiany należy włączyć do głównych zbieraczy melioracyjnych w ul. Autostrada Poznańska,
    3) ze względu na przewidywaną przy realizacji inwestycji znaczną niwelację terenu wykształcony poziom próchniczy należy zebrać i wykorzystać do celów rolniczych lub terenów zielonych,
    4) w opracowywanym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo" przewiduje się zmianę lokalizacji projektowanej w "Planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo" stacji uzdatniania wody (położonej na południe od terenu objętego niniejszym opracowaniem); do czasu opracowania zmiany w planie likwidującej aktualne przeznaczenie terenu 15.1 WZ/EE (wg załączonego wyrysu z obowiązującego planu) należy wykluczyć w obszarze wyznaczonej strefy ochronnej, realizację inwestycji mogących spowodować przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.

17. Na terenach położonych w strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują ograniczenia i rygory określone w ustawie z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150).

Część niniejszej zmiany w planie obejmuje strefa ograniczonej ochrony archeologicznej W III.

Obowiązuje:
    1) uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego przez służbę ochrony zabytków,
    2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji, obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-miesięcznym,
    3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków; badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

18. W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych ustala się:
    1) zasilanie w wodę terenu objętego zmianą z istniejącego wodociągu miasta Szczecina przebiegającego w obszarze zmiany;
    dopuszcza się, w przypadku uzasadnionym mniejszymi kosztami realizacji inwestycji, doprowadzenie wody z istniejącego ujęcia w miejscowości Ustowo po jego rozbudowie,
    2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru zmiany do istniejącej kanalizacji miasta Szczecina;
    dopuszcza się odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną na istniejącą oczyszczalnię ścieków w miejscowości Przecław po jej rozbudowie,

3) odprowadzenie wód opadowych poprzez projektowaną kanalizację deszczową do głównego kolektora melioracyjnego na terenie zmiany, w rejonie ul. Autostrada Poznańska (oznaczenie w planie – KD); istniejący ciek o symbolu w planie 1 W – do skanalizowania.

19. Zaopatrzenia w gaz przewiduje się z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego wzdłuż ul. Autostrada Poznańska.

20. Zasilanie w energię elektryczną ustala się poprzez stację wysokiego napięcia „Gumieńce" i sieć zasilającą SN – 15 kV.

Na rysunku planu wyznaczono 3 stacje transformatorowe 15/0,4 kV, oznaczone symbolami EE. Lokalizacje stacji mogą ulec zmianie w obrębie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi (na etapie projektów budowlanych). Sieci elektroenergetyczne na obszarze objętym zmianą przewiduje się w liniach rozgraniczających projektowane drogi dojazdowe.

21. Ustala się zasilanie w energię cieplną poprzez indywidualny system grzewczy dla potrzeb realizowanej inwestycji, opalane paliwem gazowym.

22. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się wywóz na gminne wysypisko odpadów w Smolęcinie, gmina Kołbaskowo, po przeprowadzeniu selektywnej zbiórki „u źródła".

23. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę poprzez centralę miasta Szczecina i sieć telefoniczną rozdzielczą, kablową.

24. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 52,43 ha na cele nierolne dla obszaru określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą w następujących klasach bonitacyjnych:

R III b – 18,83 ha,

R IV a – 31,16 ha,

R IV b – 1,46 ha,

Psz VI – 0,98 ha.

Dla terenu objętego zmianą w planie uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr tr. 051/602-165/99 z dnia 13 lipca 1999 r. oraz nr tr.051/602-166/99 z dnia 14 lipca 1999 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III oraz Wojewody Zachodniopomorskiego nr GKN.2.N-6014-1-106/99 z dnia 3 sierpnia 1999 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas IV.

§ 5.

Przepisy końcowe

1. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 31), w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

2. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 1,2 % dla terenu objętego niniejszą zmianą.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Szczygielski