Uchwała Nr XLI/ 508 /2014
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 6 października 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie działki o nr ewidencyjnym: 304/16, obręb Przecław.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. Urz. z 2012r., poz.647, poz.951, poz.1445 z 2013r., poz. 21, poz.405, poz.1238, poz.1446 z 2014r. poz. 379, poz.768)

Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/310/2013 z dnia 4 lutego 2013r Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 lutego 2013r roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie działki o nr ewidencyjnym 304/16, po stwierdzeniu, iż zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006r., zmienionym uchwałą Nr XXXVI/446/2014 z dnia 18.04.2014r. Rady Gminy Kołbaskowo uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą z dnia 8 lutego 2010r. Nr XXX/353/10 zwaną dalej „planem".

2. Plan obejmuje część działki o nr ewidencyjnym 304/16 obszar o łącznej powierzchni **1,48** ha, położony w obrębie geodezyjnym Przecław.

3. Przedmiotem planu są tereny usług wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla ich prawidłowego funkcjonowania.

4. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. 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,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest sytuowanie budynków; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej

poziomu terenu, oraz elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne – wg ustaleń szczegółowych;

2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowani terenu;

3) **wskaźnik powierzchni zabudowy PZ"–** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;

4) **wskaźnik intensywności zabudowy**, **„IZ"–** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;

5) **powierzchnia całkowita „Pc" -** należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji podziemnych i nadziemnych, mierzonych po obwodzie ścian zewnętrznych, oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, balkony, zjazdy do garażu itp.;

6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „BZ"** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;

7) **wysokość zabudowy „HZ"–** należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższego punktu w przypadku urządzeń, instalacji i elementów technicznych;

8) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzania terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

7. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

§2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) W granicach terenu objętego planem nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2) Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zapis nie dotyczy lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu obowiązujących przepisów.

3) Nakazuje się, aby poziom uciążliwości, oraz emisja zanieczyszczeń inwestycji spełniały wymagania, wynikające z przepisów odrębnych,

4) Nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na każdej działce dopuszczającej zabudowę, w przypadku lokalizacji obiektów, których użytkowanie powoduje powstawanie odpadów

§3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

1) nie wyznacza się obiektów lub obszarów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

§4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się lokalizować zabudowę zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
2) ustala się, iż wymagania geometrii dachu zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami.

§5. Teren objęty zmianą planu nie znajduje się na terenach górniczych.

§6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, jako przestrzeń publiczną obszar oznaczony w planie symbolem U.
2) zasady kształtowania przestrzeni publicznej określa się w ustaleniach szczegółowych.

§7. Nie ustala się zasad łączenia i podziału nieruchomości:

§8. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

§9. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu.

1) Do czasu docelowego zagospodarowania trenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania.
2) Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

§10.1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcje i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż:

1) 1 miejsce postojowe na każde 25m2 powierzchni użytkowej;
2) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych

2. Należy przewidzieć jedno miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej na każde 10 miejsc postojowych ogólnodostępnych.

3. Nakazuje się rozmieszczanie miejsc parkingowych w grupach składających się z 5 indywidualnych miejsc.

4. Nakazuje się przedzielenie grup miejsc parkingowych zielenią niską, średnią i wysoką.

5. Należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów oraz motorowerów i motocykli

6. Dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych poza granicami terenu objętego zmianą planu tj. na terenie jednostki 03KD.L.

ROZDZIAŁ III

USTALANIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§11. Dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę oraz likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

§12. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi lokalnej (03 KD.L) na działce o nr ewidencyjnej nr 304/9 leżącej poza terenem planu.
2) Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenów z zewnętrznym układem dróg publicznych – drogą 01.KD.GP na działce o nr geodezyjnym 33/9, znajdującą się poza terenem planu;
3) Dopuszcza się lokalizowanie ciągów komunikacyjnych o minimalnej szerokości 6m.

§13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej, projektowanej, lub rozbudowywanej sieci wodociągowej o minimalnej DN80, zlokalizowanej poza obszarem planu;
2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru ustala się z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic dojazdowych i wewnętrznych wyznaczonych w planie;

§14. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i ścieków:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej DN200 oraz docelowo do oczyszczalni ścieków,
2) zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
3) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej DN200.
4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, lub do studni chłonnej na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§15. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o minimalnej DN60;

§16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej, lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza granicami planu, lub w granicach planu,
2) nakazuje się realizować nowe linie elektroenergetyczne, jako linie kablowe,

§17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła;
2) nie dopuszcza się prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;

§18. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telefonicznej

z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej sieci telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;

2) nie dopuszcza się lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii, lokalizowanych na obiektach, lub jako masztów wolnostojących;

3) ustala się zaopatrzenie w usługi teletechniczne z sieci teletechnicznej lub z innych źródeł;

§19. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów stałych:

1) obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§20.1. Wyznacza się tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem **U (1,49ha) – usługi publiczne**.

2. Na terenach usługowych U dopuszcza się lokalizowanie:

1) usług kultury, edukacji, gastronomii;
2) terenów zieleni towarzyszącej,
3) infrastruktury technicznej,
4) miejsc parkingowych i placów manewrowych;

4. Inne użytkowania terenu niż ustalone dla terenu przeznaczonego na usługi jest niedopuszczalne.

5. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy **PZmin=0,2**,

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy **IZmin=0,1 IZmax=0,3**

3) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej **BZ= 40%**

4) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,: **HZmin=4,0m n.p.t HZmax=12m n.p.t**

5) nakazuje się, aby urządzenia techniczne lokalizowane na dachu były zasłonięte attyką, lub osłonami ażurowymi

6) ustala się linie zabudowy według rysunku planu,

7) dopuszcza, się budowę kondygnacji podziemnych;

8) ustala się dachy płaskie,

9) wymagana jednorodna forma zabudowy i koloryt dla całego zespołu obiektów;

10) ustala się materiały współczesne jak: płyty elewacyjne z cynku, betonu architektonicznego, hpl, cementowo-wiórowe, szkło, aluminium, drewno;

11) dopuszcza się stosowanie materiałów tradycyjnych jak cegła licowa i tynk;

12) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony frontowej oraz tylnej,

13) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§21. Określa się stawkę w wysokości 0 % dla wszystkich terenów w granicach planu, dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§23. Traci moc uchwała Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 8 lutego 2010r. Nr XXX/353/10 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, w zakresie ustaleń dla terenów położonych w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Ryszard Wierzbicki