Poz. 477

UCHWAŁA NR XVII/4/2000
Rady Gminy w Kołbaskowie
z dnia 7 listopada 2000 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie 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, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136), Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/385/98 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 18 czerwca 1998 r. dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, obręb geodezyjny Warzymice i Karwowo, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/82/87 Gminnej Rady Narodowej w Kołbaskowie z dnia 4 grudnia 1987 r. w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo do 1995 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; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 13, poz. 129, Nr 22, poz. 263, Nr 24, poz. 280, Nr 32, poz. 402), podtrzymany uchwałą Nr VII/33/90 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 28 grudnia 1990 r. w sprawie ustania wykazu aktów prawa miejscowego (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 2, poz. 39).

§ 2.

PRZEPISY OGÓLNE

1. Zmiana w planie obejmuje powierzchnię 7,40 ha.

   Obszar i przedmiot zmian:

OBRĘB GEOD.	NUMER DZIAŁKI	POW. [HA]	PRZEDMIOT ZMIAN	
			PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZ. PLANIE	PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI
Warzymice Karwowo	82,83/2, 83/3, 83/4 61/2	7,40	Teren upraw polowych	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami nieuciążliwymi

   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,
   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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ wraz z usługami towarzyszącymi – U, terenami rekreacyjnymi z zielenią – US/ZW, zielenią izolacyjną – ZI,
   2) tereny urządzeń tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD,
   3) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem EE, PS, PD oraz oznaczeniami liniowymi podanymi w legendzie rysunku planu.

4. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
   2) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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. Sieci infrastruktury technicznej przewiduje się w liniach rozgraniczających tereny dróg jak na rysunku planu.
8. Integralną częścią zmiany w planie jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi jak na rysunkach planu.

§ 3.

WYJAŚNIENIA UŻYWANYCH POJĘĆ

1. 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,
   3) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

§ 4.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

1. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem 1 MJ z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą. Na terenie 1 MJ ustala się zakaz realizacji zabudowy szeregowej, bliźniaczej oraz w budynkach trzy- i czterorodzinnych.
2. Na terenach 1 MJ ustala się:
   1) podział na działki o minimalnej powierzchni – 800 m^2, przy założeniu, że na 1 działce dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego,
   2) maksymalną wysokość zabudowy 1,5 kondygnacji (maks. 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy),
   3) dachy dwu- lub wielospadowe,
   4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25%,
   5) wydzielenie na terenie własnej działki minimum dwóch miejsc postojowych.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1a MJ dopuszcza się poza zabudową jednorodzinną wolnostojącą, zabudowę bliźniaczą o minimalnej powierzchni działki budowlanej 600 m^2 oraz spełniającą warunki jak w pkt 2 ust. 2, 3, 4, 5. Zasady podziału na działki – wg rysunku planu.
4. Na terenach 1MJ, 1a MJ dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, wbudowanych (handlu, drobnego rzemiosła), które nie wymagają obsługi samochodami dostawczymi o ładowności powyżej 1,5 t oraz składowania materiałów na otwartym terenie.
   Dla usług konieczne jest wydzielenie na terenie własnej działki miejsc postojowych w zależności od potrzeb.
5. Teren oznaczony symbolem U (o powierzchni 0,52 ha) wydziela się pod realizację usług nieuciążliwych – handlu, gastronomii.
   Dla zabudowy przewidzianej na tym terenie, ustala się maksymalną wysokość – 7,0 m od poziomu terenu w najniższym punkcie. Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 35 %. Zakaz wtórnego podziału terenu.
   Miejsca postojowe dla projektowanych usług należy zabezpieczyć na własnym terenie, w zależności od przewidywanych potrzeb.
6. Teren określony na rysunku planu symbolem US/ZW przeznacza się pod tereny rekreacyjne przewidziane dla obsługi projektowanego osiedla mieszkaniowego. Minimalna powierzchnia zieleni wysokiej i niskiej – 40% całości terenu.
   Na w/w terenie dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych a także krytych obiektów sportowych i socjalnych o maksymalnej powierzchni zabudowy działki – 15 % i maksymalnej wysokości – 8,0 m. Łączna powierzchnia terenu US/ZW – 0,82 ha. Zakaz wtórnego podziału terenu.
7. Na terenie US/ZW przewiduje się realizację studni wierconej w celu awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę.
8. Wydziela się tereny przewidziany pod zieleń izolacyjną o symbolem ZI (powierzchnia – 0,30 ha).
9. Teren oznaczony symbolem RP pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolne.

10. Podział terenu objętego zmianą w planie może nastąpić po uprzednim scaleniu istniejących działek geodezyjnych (z wyjątkiem działki nr 83/3 – RP).

11. Na rysunku planu oznaczono symbolem:
    1) KD – ulice dojazdowe, wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m (powierzchnia – 0,78 ha),
    2) 1 KP – ciąg pieszo-jezdny o szerokości 8,0 m (powierzchnia – 0,11 ha),
    3) 2 KP – ciąg pieszy o szerokości 5,0 m (powierzchnia – 0,05 ha),
    4) 3 KP – ciąg pieszy o szerokości 3,5 m (powierzchnia – 0,01 ha).

    Ustala się trzy wloty komunikacyjne z drogi powiatowej nr 41 434 na teren objęty opracowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.

12. Wydzielono teren oznaczony symbolem 1 DP, o powierzchni 0,10 ha, przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej DP 41 434 (oznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo – KDW 434).

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od:
    1) krawędzi jezdni ulic dojazdowych – 8,0 m,
    2) od krawędzi jezdni drogi powiatowej – 20,0 m.

14. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
    1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej (symbol ZI) przy projektowanym drogowym obejściu zachodnim miasta Szczecina,
    2) nasadzenie na terenie US/ZW zieleni wysokiej i niskiej w wielkości min. 40% całości terenu,
    3) obsługę terenów mieszkalno-usługowych transportem samochodowym o maksymalnej nośności 1,5 t,
    4) wykorzystanie warstwy próchniczej gleb, usuniętej przy realizacji zabudowy i dróg, do rekultywacji terenu,
    5) zabezpieczenie projektowanych i istniejących dróg przed spływem wód opadowych,
    6) ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich odbudowa w dostosowaniu do planowanych inwestycji na obszarze objętym planem.

15. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
    Obsługę w zakresie inżynierii obszaru zmiany w planie należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
    1) zaopatrzenie w wodę – ustala się z istniejącego wodociągu grupowego Warzymice-Będargowo;
    2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – ustala się poprzez projektowaną i istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Przecławiu; na terenie opracowania wyznaczono lokalizację przepompowni ścieków (symbol – PS);
    3) odprowadzenie wód opadowych – ustala się poprzez projektowaną i istniejącą kanalizację deszczową do rowu melioracyjnego (po podczyszczeniu); na terenie opracowania wyznaczono lokalizację przepompowni wód opadowych (symbol – PD);
    4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się poprzez wywóz na gminne składowisko odpadów w Smolęcinie w gminie Kołbaskowo;
    5) zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego opalanego paliwem gazowym lub płynnym;
    6) zaopatrzenie w gaz – ustala się z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia doprowadzonego do Warzymic;
    7) zasilanie w energię elektryczną – ustala się z planowanej stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, oznaczonej symbolem E (powierzchnia terenu pod lokalizację stacji – 95 m^2); stację należy zasilić przelotowo, linią kablową średniego napięcia z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN–15 kV;
    8) telekomunikacja – ustala się poprzez centralę miasta Szczecina i sieć telefoniczną, rozdzielczą, kablową.

    Niezależnie od systemu wodociągowego przewiduje się na wydzielonym terenie US/ZW lokalizację studni awaryjnej publicznej.
    Na obszarze zmian planu ustala się wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji infrastruktury technicznej musi obejmować całość terenu objętego zmianą w planie.

16. Dla obszaru określonego w § 2 ust. 1, objętego niniejszą uchwałą dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 7,34 ha na cele nierolnicze, w następujących klasach bonitacyjnych:

R IIIa	– 1,36 ha
R IIIb	– 5,21 ha
R IVa	– 0,76 ha
Ł V	– 0,01 ha

    Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602-253/99 z dnia 24 listopada 1999 r., uzyskano zgodę na przeznaczenia gruntów rolnych klas III, objętych zmianą w planie, na cele nierolnicze.

§ 5.

PRZEPISY KOŃCOWE

1. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/82/87 Gminnej Rady Narodowej w Kołbaskowie z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 31; z 1992 r. Nr 1, poz. 6; z 1993 r. Nr 8, poz. 97; z 1998 r. Nr 12, poz. 77, Nr 11, poz. 121; z 2000 r. Nr 13, poz. 129, Nr 22, poz. 263, Nr 24, poz. 280, Nr 32, poz. 402).
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 30%.
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