UCHWAŁA NR XXIV/25/01
Rady Gminy w Kołbaskowie
z dnia 16 listopada 2001r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo w obrębie Przylep - działki 1/4 i 1/5 - dla osiedla mieszkaniowego z usługami oświaty.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz.718, Nr 88, poz.985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041) oraz 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; z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124 Nr 100, poz. 1085), Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zgodnie z uchwałą nr XIII/8/2000 z dnia 19 maja 2000r. Rady Gminy w Kołbaskowie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonego uchwałą nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987r (Dz.Urz.Woj. Szczec. z 1988r. nr 2, poz. 31), podtrzymanego uchwałą nr VII/33/90 z dnia 28 grudnia 1990r.(Dz.Urz.Woj. Szczec. z 1991r. nr 2, poz. 39), zmienionego uchwałą Nr XXVI/165/93 z dnia 27 maja 1993r.(Dz.Urz.Woj. Szczec. z 1993r. nr 8, poz. 97).

2. Zmiana planu obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 1/4 i 1/5, o łącznej powierzchni 23,6977 ha w miejscowości Przylep, zlokalizowanych przy drodze powiatowej łączącej miejscowość Stobno ze Szczecinem.

3. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu objętego opracowaniem pod osiedle mieszkaniowe wraz z infrastrukturą techniczną, usługami oraz usługami oświaty.

4. Granice zmiany w planie przedstawione są na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Obszar zmiany planu graniczy:
   1) od północy - z działkami nr 268/3-268/8, 268/10, 268/12, 268/14-268/20, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   2) od wschodu - z działką nr 1/3, stanowiącą grunty rolne,
   3) od południa - z drogą powiatową nr 41- 428 Stobno-Szczecin,
   4) od zachodu - z drogą gruntową (dz. nr 37/1) do której przylegają działki nr 37/2-37/5,

39/10 (stanowiące tereny niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) oraz drogą powiatową nr 41- 424 Mierzyn – Stobno.

§ 2.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady podziału na działki budowlane - oznaczone na rysunku zmiany planu.

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku zmiany planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wraz z liniami rozgraniczającymi teren przebiegu urządzeń infrastruktury.

Rozdział II
Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania

§ 3

1. Obszar opracowania dzieli się na następujące tereny funkcjonalne, przedstawione na rysunku zmiany w planie:
   1) **1MJr -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej /jeden lokal mieszkalny w budynku/ o charakterze rezydencjonalnym o powierzchni 2,8951 ha.

      Teren obejmuje 15 działek rezydencjonalnych o średniej powierzchni od 1800m^2 do 2200 m^2. Północna część obszaru objęta jest strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

   2) **2ZP** – teren zieleni wysokiej o funkcji parkowej o powierzchni 0,8914 ha.

   3) **3MJ/U -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i wolnostojącej /jeden lokal mieszkalny w budynku/ z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 1,0955 ha.

      Teren obejmuje do 15 działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową o powierzchniach 360- 560 m^2 i cztery działki przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą o powierzchniach 900-1000 m^2.

   4) **4MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niskiej intensywności – (małe domy mieszkalne - budynki max. do sześciu mieszkań) z usługami o powierzchni 2,0719 ha. W części zachodniej obszar objęty strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

5) **5MJ/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i wolnostojącej /jeden lokal mieszkalny w budynku/ z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 2,2184 ha.

Teren obejmuje do 10 działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową o powierzchniach 300- 480 m^2 i 23 działki przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą o powierzchniach 600-1000 m^2.

6) **6MJ/U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej /jeden lokal mieszkalny w budynku/ z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 1,5296 ha.
Teren obejmuje 21 działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą o powierzchniach 700-1000m^2. W części południowo-zachodniej obszar objęty strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

7) **7ZP** - teren zieleni wysokiej o funkcji parkowej o powierzchni 0,5763 ha.

8) **8UH,UG,KS,ZI** – teren usług handlu, gastronomii, usług motoryzacyjnych, parkingu dla projektowanych funkcji oraz zieleni izolacyjnej, o powierzchni 0, 2417ha.
Obszar całkowicie objęty strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

9) **9MJ/U -** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i wolnostojącej /jeden lokal mieszkalny w budynku/ z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 2,8965ha.
Teren obejmuje do 30 działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową o powierzchniach 300- 400 m^2 i 21 działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą o powierzchniach 700-1200 m^2. W części południowo-zachodniej obszar objęty strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

10) **10MJ/U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej i wolnostojącej /jeden
lokal mieszkalny w budynku/ z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 1,2991 ha.
Teren obejmuje 15 działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą o powierzchniach 750-900 m^2.

11) **11UO** - tren usług oświaty – szkoła podstawowa - o powierzchni 3,0470 ha.
Północna część obszaru objęta jest strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

12) **12 UO** - tren usług oświaty – przedszkole - o powierzchni 0,4650 ha.
Północna część obszaru objęta jest strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

13) **13 UH** - teren usług handlu o powierzchni 0,1067 ha. Obszar całkowicie objęty jest strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

14) **EE** - teren lokalizacji stacji transformatorowych na terenach 1MJ/r, 3MJ/U, 4MN/U

i 11UO.

15) **KD** - droga dojazdowa – gminna, o szerokości w liniach rozgraniczających 17,0 m i szerokości jezdni: 7,0m. Powierzchnia terenu 0,3807 ha.

16) **KW1** - droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 17,0 m i szerokości jezdni 7,0m. Powierzchnia terenu 0,9004 ha. Południowy odcinek drogi objęty jest strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

17) **KW2** - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i szerokości jezdni 6,0m. Powierzchnia terenu 2,9503 ha. Odcinki drogi w południowo-zachodniej i północnej części opracowania objęte są strefą WII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

18) **KG** - droga gospodarcza - wewnętrzna, wydzielona na zapleczu zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach o symbolach; 3MJ/U, 5MJ/U, 9MJ/U. Szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.

19) **KX** - ciąg pieszy – wewnętrzny, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m. Powierzchnia terenu 0,1321 ha.

20) **ZL** - tereny istniejącego zadrzewienia – do zachowania.

21) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej.

22) **PP** - teren przepompowni ścieków.

2. Dla terenów opisanych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MJr** przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, rezydencjonalną:
   a) wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
   b) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 ^{o} do 55 ^{o},
   c) powierzchnię zabudowy – do 25 % powierzchni działki,
   d) powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury) do 35 % powierzchni działki,
   e) zakaz wprowadzenia funkcji usługowej.
   f) linię zabudowy:
      – 5,0 m - od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej o symbolu KW-2,
      – pozostałe (od granicy zieleni parkowej) – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   g) dojazd i dojście bezpośrednio z drogi wewnętrznej KW2.

2) dla terenów oznaczonych symbolem **MJ/U** przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną, szeregową i wolnostojącą z usługami nieuciążliwymi:
a) wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
b) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 º do 55 º,
c) powierzchnię zabudowy:
   – do 50 % powierzchni działki pod zabudowę szeregową,
   – do 25 % powierzchni działki pod zabudowę wolnostojącą,

d) powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury)
   - do 60 % powierzchni działki pod zabudowę szeregową,
   - do 35 % powierzchni działki pod zabudowę wolnostojącą,
e) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych, zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych,
f) linie zabudowy:
   - 5,0 m - od linii rozgraniczenia dróg o symbolach KD, KW1 i KW2,
   - pozostałe – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
g) dojazd i dojście bezpośrednio z drogi wewnętrznej KW2.

3) dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi:
   a) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych,
   b) wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
   c) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 º do 55 º,
   d) powierzchnię zabudowy do 25 % powierzchni każdej działki,
   e) powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury) do 50% powierzchni każdej działki,
   f) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych,
   g) linie zabudowy:
      - 15,0 m - od linii rozgraniczenia drogi powiatowej,
      - 5,0 m – od linii rozgraniczenia dróg wewnętrznych o symbolach: KW1 i KW2,
   h) dojazd i dojście bezpośrednio z drogi wewnętrznej KW2.

4) dla terenu oznaczonego symbolem **UH** przeznaczonego pod usługi handlu:
   a) lokalizacja wolnostojących obiektów usługowych,
   b) wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
   c) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 º do 55 º,
   d) powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury) do 50% powierzchni działki,
   e) uciążliwość zlokalizowanych usług musi zamykać się w granicach własnej działki,
   f) linia zabudowy:

- 5,0 m - od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej o symbolu KD,
- pozostałe - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

g) dojazd i dojście z drogi dojazdowej, gminnej o symbolu KD.

5) dla terenu oznaczonego symbolem **UH, UG, KS, ZI** przeznaczonego pod usługi handlu, gastronomii, usług motoryzacyjnych, parkingu i zieleni izolacyjnej :

a) lokalizację wolnostojących obiektów usług handlu, gastronomii, usług motoryzacyjnych, parkingu zieleni izolacyjnej oraz ciągu pieszego,
b) wysokość zabudowy usługowej – do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
c) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 ^{o} do 55 ^{o},
d) powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury) do 50 % powierzchni działki,
e) linię zabudowy:
   - 5,0 m - od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej KW1 oraz od granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   - 12,0 - od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej KW2,
f) dojazd i dojście bezpośrednio z drogi wewnętrznej KW1 i KW2.

6) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** przeznaczonego pod usługi oświaty:
a) wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
b) dachy strome o nachyleniu połaci od 30 ^{o} do 55 ^{o},
c) powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię zainwestowania (podjazdy, chodniki, murki, elementy małej architektury) do 50% powierzchni działki,
d) linię zabudowy:
   - 10,0 m - od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej o symbolu KD,
   - 25,0 m - od granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   - pozostałe zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
e) dojazd i dojście bezpośrednio z drogi dojazdowej - gminnej, o symbolu KD.

7) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** przeznaczonego pod zieleń wysoką o funkcji parkowej:
a) lokalizację zieleni wysokiej urządzonej o charakterze parkowym,
b) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych,
c) lokalizację ciągów pieszych,
d) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów zagospodarowania terenu i małej architektury.
e) udział powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej, pokrytej roślinnością nie może być mniejszy niż 80%.
f) zakaz wtórnego podziału terenu.

Rozdział III
Ustalenia wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 4.

1. Uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:

   1) dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na projektowane inwestycje, wymagane jest opracowanie badań geotechnicznych pod poszczególne obiekty budowlane i uzbrojenie podziemne, zgodnie ze strefami IV, V i VI,

   2) ustala się zakaz rozsączkowania jakichkolwiek ścieków w gruntach,

   3) ustala się nakaz realizacji zieleni w ilości wskazanej w zasadach zagospodarowania terenu,

   4) uciążliwość projektowanych inwestycji winna zamknąć się w granicach własnej działki,

   5) ochronie podlega enklawa lasu sosnowego (wiek drzewostanu 5-35 lat) w północnej części opracowania. Las należy zachować i zabezpieczyć przed zniszczeniem,

   6) należy zachować istniejące drzewa przy drodze powiatowej łączącej miejscowości Stobno i Przylep,

   7) wzdłuż drogi Stobno-Przylep (poza linią rozgraniczenia drogi) wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min 15m,

   8) wzdłuż granic działki szkolnej wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 25m,

   9) celem ochrony powietrza zakłada się, że uciepłownienie osiedla nastąpi w oparciu o paliwa ekologiczne (gaz, olej opałowy lub energię elektryczną),

   10) na terenach nie przydatnych pod zabudowę mieszkaniową wprowadzić zieleń niską wysoką,

   11) zrekultywować teren dzikiego wysypiska odpadów stałych.

2. Uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska kulturowego.

   Dla terenów objętych strefą WII ochrony stanowisk archeologiczno-konserwatorskich ustala się następujące uwarunkowania wynikające z ochrony konserwatorskiej:

   1) zachowanie stanowisk ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, uzgadnianie i opiniowanie wszelkich inwestycji inżynierskich, budowlanych, i innych przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie, a także obowiązek każdorazowego występowania o szczegółowe wytyczne i opinie konserwatorskie przed podjęciem decyzji o jakiejkolwiek działalności.

2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy, obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum trzy miesięcznym w celu umożliwienia wykonania badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy i prowadzone są w okresie od maja do końca czerwca.

3) obowiązek uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.

Rozdział IV

§ 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Sieci infrastruktury technicznej projektuje się w liniach rozgraniczających dróg.

2. Zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej przebiegającej w pasie regulacyjnym drogi powiatowej Szczecin – Stobno zasilanej z ujęcia wody „Ostoje” (po rozbudowie na układ dwustopniowy).

3. W trakcie realizacji osiedla niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z Zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r. (M.P. nr 59, poz. 663).

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z projektowanych elektorenergetycznych linii kablowych 20kV z GPZ „Gumieńce” oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV, zlokalizowanych w obszarze objętym zmianą planu (do linii napowietrznej 15kV nr 146).

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez projektowaną kanalizacją sanitarną do projektowanej kanalizacji sanitarnej w Przylepie i dalej do oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

6. Odprowadzenie wód deszczowych- do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejącego rowu melioracyjnego po podczyszczeniu.
   Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na teren.

7. Usuwanie odpadów stałych - segregacja u źródła i wywóz na wysypisko gminne odpadów stałych w Smolęcinie w gminie Kołbaskowo.

8. Zaopatrzenie w ciepło i ciepła wodę - z indywidualnych kotłowni, opalanych paliwem ekologicznym.

9. Zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilającej obszar gminy Kołbaskowo.

Rozdział VI
Przepisy końcowe

§ 6

1. Zgodnie z art. 10 ust.3 w związku z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Teren uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo, uchwalonego uchwałą nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 grudnia 1987r.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo, uchwalonego uchwałą nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 grudnia 1987r (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988r. nr 2, poz. 31), podtrzymanego uchwałą nr VII/33/90 z dnia 28 grudnia 1990r.(Dz.Urz.Woj.Szczec. z 1991r. nr 2, poz. 39), zmienionego uchwałą Nr XXVI/165/93 z dnia 27 maja 1993r.(Dz. Urz. Woj. Szczec z 1993r. nr 8, poz. 97).

4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kołbaskowo.

§ 7

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Szczygielski