UCHWAŁA Nr XXI / 278 / 04
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 29 listopada 2004 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, obręb Przecław.

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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XII / 178 / 2003 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 grudnia 2003 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo zwaną dalej w niniejszej uchwale planem, dla obszaru położonego w obrębie Przecław, przyjętą Uchwałą Nr XXV/68/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2001 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 8, poz. 143.

2. Granicę planu zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały oraz na załączniku graficznym nr 2 stanowiącym wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu objętego opracowaniem na cele produkcyjno – usługowe.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
2) załącznik graficzny nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo wraz z oznaczeniem granicy opracowania planu,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Na terenie planu, ustala się:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy.

2. Ustalenia zmiany planu zawarte w tekście uchwały obejmują:

1) teren lokalizacji funkcji produkcyjno - usługowych oznaczony na rysunku planu symbolem – **P, U**;
2) tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolem – **E**;
3) teren komunikacji, wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – **KDW**.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. 1. Na terenie, o powierzchni 5,7296 ha, oznaczonym na załączniku graficznym, symbolem **P, U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: funkcja produkcyjno – usługowa, w tym obiekty produkcyjne, magazynowe, składowe i handlowe o charakterze hurtowym lub powiązane bezpośrednio z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową i magazynową wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami socjalno-biurowymi;
2) w ramach części socjalnej dopuszcza się realizację pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt i zamieszkanie personelu obsługującego inwestycję – łączna powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych nie może przekraczać 50 m^2 dla każdej z realizowanych inwestycji, nie może też być wydzielana z zespołu pomieszczeń socjalnych jako obiekt samodzielny i niezależny;
3) dopuszcza się łączenie poszczególnych funkcji w granicach terenu w zależności od profilu przedsięwzięcia inwestycyjnego;
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczających komunikacji wewnętrznej i publicznej – wg rysunku planu,
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki lub kilku działek łącznie w przypadku jednej inwestycji lokalizowanej w ich zespole,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki lub kilku działek łącznie w przypadku jednej inwestycji lokalizowanej w ich zespole,
   d) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji, maksymalnie 15,0 m do zwieńczenia ścianki attykowej lub do kalenicy dachu – nie dotyczy elementów i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji a wykraczających poza kubaturę budynków, dla których maksymalna wysokość wynosi 20,0 m,
   e) połacie dachów głównej bryły zabudowy dwuspadowe o maksymalnym nachyleniu do 30^o,
   f) dopuszcza się scalanie istniejących działek i wtórny podział w celu umożliwienia realizacji inwestycji wykraczającej parametrami i zasięgiem poza granice jednej działki,
   g) minimalna wielkość działki powstałej w wyniku wtórnego podziału nie może być mniejsza niż 6000 m^2,
   h) dopuszcza się obsługę powstałych w wyniku wtórnego podziału działek poprzez wydzielenie wewnętrznego dojazdu lub ustanowienie odpowiedniej służebności,
   i) obowiązek zapewnienia odpowiedniej do programu inwestycji ilości miejsc postojowych w granicach własnego terenu,
   j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych – nie dotyczy czasu realizacji inwestycji,
   k) zakaz grodzenia posesji betonowymi elementami prefabrykowanymi i innymi pełnymi elementami przesłaniającymi – przesłanianie możliwe jedynie poprzez zastosowanie pasa zieleni izolacyjnej,
   l) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przylegających do terenu lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
5) obowiązek wykonania badań geologicznych umożliwiających szczegółowe określenie sposobu posadowienia obiektów budowlanych;

6) pas terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania - wg rysunku planu, stanowiący część strefy ochronnej od przebiegającej poza granicą planu linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Krajnik – Glinki, z ograniczeniem użytkowania i przebywania dla ludzi do 8 godzin na dobę;
7) obsługę inżynieryjną, komunikacyjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały.

2. Na terenie, o powierzchni 0,3354 ha, oznaczonym na załączniku graficznym, symbolem **KDW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja, wewnętrzna droga dojazdowa;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
   b) szerokość jezdni – min. 6,0 m,
   c) min. jeden pas komunikacji pieszej o szerokości – 1,5 m,
   d) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenów przyległych.

3. Na terenach, o łącznej powierzchni 0,015 ha, oznaczonych na załączniku graficznym, symbolem **E** ustala się:
1) przeznaczenie: tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) realizacja obiektów i urządzeń przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy – nie dotyczy obiektów podziemnych,
   b) obsługa komunikacyjna od strony ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej i ochrony środowiska

§ 4. 1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej ∅ 110 mm miejscowości Przecław.

2. Odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej ∅ 125 ÷ 280 mm ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu.

3. Odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej na terenie miejscowości Przecław.

4. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w drogach przylegających do terenu, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych w granicach działki z koniecznością podczyszczenia wód z terenów utwardzonych komunikacji wewnętrznej.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia ∅ 63 mm poprzez projektowaną sieć gazową.

6. Zasilanie w energię elektryczną poprzez projektowane na terenach oznaczonych symbolem E stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć niskiego napięcia 0,4 kV z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 15 kV.

7. Zaopatrzenie w ciepło z własnych systemów grzewczych wykorzystujących gaz, olej napędowy, energię elektryczną lub inne ekologiczne źródła energii w tym energii odnawialnej.

8. Usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na gminne wysypisko odpadów stałych lub inne wskazane przez wójta.

9. Obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna bezpośrednio od istniejących sieci i dróg gminnych poza terenem opracowania lub poprzez projektowane sieci i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.

10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
2) obowiązek zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby a po zakończeniu budowy przywrócenia pierwotnego stanu terenu i sposobu jego użytkowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
3) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu istniejących urządzeń drenarskich z zachowaniem ich drożności, dostępności dla celów konserwatorskich i możliwością przebudowy;
4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
5) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic komunikacji publicznej i wewnętrznej w pasie o szerokości 5,0 m pomiędzy liniami rozgraniczającymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, za wyjątkiem miejsc przebiegu urządzeń drenarskich.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ **5.** 1. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości.

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXV/68/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Dla obszaru planu obowiązuje zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o powierzchni 6,065 ha na cele nierolnicze – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 października 2001 r. – GZ.tr.051/602-320/01.

§ **6.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ **7.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołbaskowo.

Przewodnicząca Rady
Gminy Kołbaskowo