Uchwała Nr XXXII /422 / 06
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 24 kwietnia 2006 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Przecław w gminie Kołbaskowo

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, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXII / 294 / 2004 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 grudnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu uchwalonego uchwałą Nr XXIV / 22 / 01 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 16 listopada 2001 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Nr III / 32 / 2002 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w gminie Kołbaskowo, część obrębu Przecław, działki o nr ewidencji geodezyjnej 3/51, 3/54, 3/55 i 3/96 o łącznej powierzchni 0,9402 ha.

3. Granice planu przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu o funkcji usługowej związanej z obsługą komunikacji: zabudowa hotelowa, zabudowa usług handlu i gastronomii, stacji paliw, obsługi pojazdów (warsztaty, myjnie), parkingi wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

5. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Na obszarze 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, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:
1) **1 KS** - teren stacji paliw i obsługi pojazdów,
2) **2 U, KS** - miejsce obsługi podróżnych z usługami: zabudowa hotelowa, zabudowa usług handlu i gastronomii, obsługi pojazdów (warsztaty, myjnie), parkingi wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną,
3) **3 E** - teren stacji transformatorowej,
4) **KDW** - teren komunikacji wewnętrznej.

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

4. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej.

Rozdział 2
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Obsługę obszaru opracowania w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej Ø 100 mm w drodze krajowej nr 13 poprzez istniejące i projektowane przyłącza w granicach terenu,
2) projektowana sieć wodociągowa podłączona do istniejącego wodociągu w obszarze opracowania winna zapewnić wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych z hydrantów nadziemnych,
3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji grawitacyjno - tłocznej Ø 280 mm w drodze krajowej nr 13,
4) odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu w separatorach do istniejącej kanalizacji deszczowej – kanału melioracyjnego Ø 500 mm na działce 3/97 poza terenem opracowania,
5) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na gminne wysypisko odpadów stałych w gm. Kołbaskowo,
6) zaopatrzenie w ciepło poprzez system ogrzewania indywidualnego w oparciu o wszystkie dostępne rodzaje paliw stałych, płynnych i gazowych z zachowaniem warunków i ograniczeń w zakresie emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych,
7) zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 180 mm z dopuszczeniem wykorzystania do czasu włączenia w sieć zbiorników na gaz płynny,
8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z elektroenergetycznej linii napowietrznej SN-15kV,
9) telekomunikacja poprzez istniejące i projektowane telefoniczne linie kablowe oraz systemy bezprzewodowe.

2. Istniejące w granicach terenu sieci w przypadku kolizji z planowaną inwestycją do przeniesienia, przebudowy lub likwidacji.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska naturalnego ustala się:

1) obowiązek prowadzenia monitoringu szczelności urządzeń stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów oraz stanu i zawartości zanieczyszczeń w wodach podziemnych,
2) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
4) projektowane nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
5) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych nie przekraczała wartości dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
6) wody deszczowe z terenu projektowanej stacji paliw oraz myjni samochodowej przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu,
7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

§ 5. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:
1) niezależnie od zasilania ewentualnego sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach,
2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,
3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe

§ 6. Na terenie, o powierzchni 0.19 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS** ustala się:
1) przeznaczenie terenu : stacja paliw z usługami towarzyszącymi w tym stacja paliw gazowych;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zainwestowania 80% w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 25 % powierzchni terenu,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu,
   d) dachy płaskie o maksymalnym spadku do 20^{o} z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi,
   e) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki,
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu - 4,0 m od linii rozgraniczających teren i w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 13,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów zagospodarowania terenu takich jak miejsca parkingowe wraz z urządzeniami obsługi pojazdów, obiektów małej architektury,
h) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
i) zakaz grodzenia posesji betonowymi elementami prefabrykowanymi i innymi pełnymi elementami przesłaniającymi – przesłanianie możliwe jedynie poprzez zastosowanie pasa zieleni,

3) zasady scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych, po scaleniu w granicach terenów elementarnych, zakaz podziałów wtórnych,
4) obsługa komunikacyjna:
a) z drogi krajowej Nr 13 przez istniejące zjazdy i drogę pieszo - jezdną wewnętrzną o symbolu KDW,
b) projektowane nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
c) przy projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględniać możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne,
5) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały;

§ 7. Na terenie, o powierzchni 0.70 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 U, KS** ustala się:
1) przeznaczenie terenu : lokalizacja usług związanych z obsługą podróżnych i środków komunikacji, w tym obsługą pojazdów (warsztaty i myjnie), hotel, usługi gastronomiczne i handlowe, zespół parkingowy dla samochodów osobowych i ciężarowych wraz z urządzeniami i obiektami obsługi;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalna powierzchnia zainwestowania 80% w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych - 25 % powierzchni terenu,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu, dopuszcza się wykorzystanie terenów zieleni pod urządzenie miejsc wypoczynku i rekreacji dla podróżnych w tym miejsc konsumpcyjnych towarzyszących funkcji gastronomicznej,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu,
d) geometria dachu - dla wszystkich obiektów dach płaski o maksymalnym spadku do 20^{o} z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi,
e) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy zmienna według rysunku planu - 5,0 m od linii rozgraniczających terenu i w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 13,
g) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów zagospodarowania terenu takich jak miejsca parkingowe wraz z urządzeniami obsługi pojazdów, obiektów małej architektury,
h) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
i) zakaz grodzenia posesji betonowymi elementami prefabrykowanymi i innymi pełnymi elementami przesłaniającymi – przesłanianie możliwe jedynie poprzez zastosowanie pasa zieleni,

3) zasady scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych,
4) obsługa komunikacyjna:

a) z drogi krajowej Nr 13 przez istniejące zjazdy i drogę pieszo - jezdną wewnętrzną o symbolu KDW,
b) projektowane nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
c) ilość miejsc parkingowych:
   - maksimum 25 dla samochodów osobowych,
   - maksimum 5 dla samochodów ciężarowych,
d) przy projektowaniu miejsc parkingowych należy uwzględniać możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne,

5) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały;

§ 8. Na terenie urządzeń energetyki, o powierzchni 0.006 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3 E** ustala się:

1) przeznaczenie: teren stacji transformatorowej 15/0,4;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 m^2,
   b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu, nie dotyczy urządzeń słupowych,
   c) dach płaski o kącie nachylenia połaci do 20^o,
   d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
   e) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych,
3) zasady scalania i podziału - zakaz podziału terenu po wydzieleniu w granicach linii rozgraniczających,
4) obsługa komunikacyjna poprzez służebność drogową układu komunikacji wewnętrznej terenu **2 U, KS**,
5) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenie, o powierzchni 0.038 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

6) przeznaczenie: droga dojazdowa. Projektowana droga wewnętrzna pieszo - jezdnia;
7) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
   b) powierzchnia utwardzona.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 10. 1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne w ilości 0,2602 ha gruntów klasy II, III i ŁIV. Grunty o powierzchni 0,68 ha posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia z rolniczych na nierolne Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZ tr 051/602-180/97 z dnia 26 sierpnia 1997 r.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXIV/22/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo z wyjątkiem **§** 5, ust. 1, 2 (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 2, poz. 44 z 28 stycznia 2002 r.).

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Kołbaskowa.

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

Przewodniczący

Rady Gminy