z 21.05.2001 r

Poz. 298

(11)

UCHWAŁA NR XX/8/01
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 30 marca 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

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, zm.: Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. 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 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124) Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/306/97 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 30 grudnia 1997 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 31, podtrz. uchwałą Nr VII/33/90 z 28 grudnia 1990 r. – Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 2, poz. 39).
2. Zmiana obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych 47/10 i 47/11 stanowiący użytki rolne we wsi Ustowo.
3. Granice zmiany w planie przedstawione są na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

   Granice przebiegają:
   1) od południa – wzdłuż działki nr 47/8 stanowiącej użytki rolne,
   2) od wschodu – wzdłuż działki nr 47/5 stanowiącej użytki rolne,
   3) od północy – z drogą krajową nr 13 (ul. Autostrada Poznańska),
   4) od zachodu – wzdłuż działki nr 47/3 stanowiącej teren upraw szklarniowych i lokalnej oczyszczalni ścieków nr 47/1.

§ 2.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – 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) 15/11/1 UH, KS, S, EE – 1,83 ha.
      Strefa zabudowy usługowej z funkcją dominującą – usługi motoryzacyjne:
      Salon sprzedaży samochodów, serwis, hala i place składowe, parkingi.
   2) 15/11/2 UH, KS, S – 0,9 ha.
      Strefa zabudowy usługowej z funkcją dominującą – usługi motoryzacyjne:
      Salon sprzedaży samochodów, serwis, plac składowy, parking.

3) 15/11/3 UH, UR, KS – 1,81 ha.
Strefa zabudowy usługowej o funkcji dominującej – usługi handlu i rzemiosła nieuciążliwego:
Salon sprzedaży, hale i place składowe, zakłady rzemieślnicze, parking.
4) 15/11/4 UT, MP, KS, EE – 1,46 ha.
Teren projektowanych usług handlu i turystyki, w tym obiekty: gastronomii, motel, stacja paliw oraz obiekty usługowe o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki.
5) KW 1 – teren projektowanej drogi wewnętrznej.
Szerokość w liniach rozgraniczających – 17,0 m.
Droga jednojezdniowa – 2 x 3,5 m.

2. Dla terenów opisanych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) 15/11/1 UH, KS, S, EE:
a) wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
b) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
c) powierzchnia zainwestowania – do 80% powierzchni działki, w tym drogi wewnętrzne, parkingi, elementy małej architektury, zieleń izolacyjna wysoka i średnia min. 20% powierzchni działki (parkingi w zieleni),
d) linie zabudowy – 15,0 m od krawędzi wewnętrznej drogi KW1 oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
e) Dojazd i dojście:
tymczasowo – drogą wewnętrzną KW1, poprzez drogę dojazdową KD, wspomagającą równoległą do ulicy Autostrada Poznańska (działka drogowa nr 44),
docelowo – z projektowanego węzła drogowego ul. Południowej i Autostrady Poznańskiej, poprzez projektowaną obwodnicę miejscowości Przecław (nowy przebieg drogi krajowej 13),
f) obiekty uciążliwe lokalizować minimum 30,0 m od projektowanej zabudowy sąsiedniej,
g) dopuszcza się wtórny podział terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
2) 15/11/2 UH, KS, S wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
a) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia zainwestowania – do 80% powierzchni działki, w tym drogi wewnętrzne parkingi, elementy małej architektury, zieleń izolacyjna wysoka i średnia min. 20% powierzchni działki (parkingi w zieleni),
c) linie zabudowy – 15,0 m od krawędzi wewnętrznej drogi KW1, pozostałe zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
d) dojazd i dojście: z drogi wewnętrznej KW1,
e) obiekty uciążliwe lokalizować minimum 30, m od projektowanej zabudowy sąsiedniej,
f) dopuszcza się wtórny podział terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3) 15/11/3 UH, UR, KS
a) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
b) powierzchnia zainwestowania – do 80% powierzchni działki, w tym drogi wewnętrzne parkingi, elementy małej architektury, zieleń izolacyjna wysoka i średnia min. 20% powierzchni działki (parkingi w zieleni),
c) linie zabudowy – 15,0 m od krawędzi wewnętrznej drogi KW1, pozostałe zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
d) dojazd i dojście: z drogi wewnętrznej KW1,
e) obiekty uciążliwe lokalizować minimum 30,0 m od projektowanej zabudowy sąsiedniej,
f) dopuszcza się wtórny podział terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu. Minimalna powierzchnia działki usługowej po podziale – 2500 m^2. W ramach każdej działki zapewnić należy niezbędną ilość miejsc parkingowych.
4) 15/11/4 UT, MP, KS, EE
a) wysokość zabudowy – do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
b) zalecane dachy wysokie o nachyleniu połaci od 30 do 55°,
c) dla dystrybutorów i zbiorników paliw zachować strefę ochronną od projektowanej zabudowy usługowej – minimum 30,0 m,
d) na projektowanym terenie należy wprowadzić maksymalną ilość zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej – min. 15% powierzchni działki,
e) linie zabudowy – 15,0 m od krawędzi wewnętrznej drogi KW1, pozostałe zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
f) dojazd i dojście: z drogi wewnętrznej KW1,
g) obiekty uciążliwe lokalizować minimum 30,0 m od projektowanej zabudowy sąsiedniej,
h) dopuszcza się wtórny podział terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
i) dla terenu EE ustala się wydzielenie odrębnej parceli z dostępem do drogi.

3. Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska:
   1) Dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na projektowane inwestycje pogarszające środowisko, wymagane jest opracowanie oceny oddziaływania na środowisko na etapie wystąpienia inwestorów o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
   2) Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań eliminujących możliwość zanieczyszczeń podłoża gruntowego przez odcieki ropopochodne i metabiliki. Wymaga się szczególnie starannego zabezpieczenia instalacji stacji paliw przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych poprzez zastosowanie nowoczesnych rozwiązań np. zbiorników dwupłaszczowych, instalacji paliwowej dwupłaszczowej itp.
   Wymaga się prowadzenia systematycznego monitoringu szczelności urządzeń stacji oraz składu wód podziemnych.
   3) Ustala się zakaz rozsączkowania jakichkolwiek ścieków w gruntach.
   4) Ustala się nakaz realizacji zieleni w ilości wskazanej w zasadach zagospodarowania terenu.
   5) Uciążliwość projektowanych inwestycji winna zamknąć się w granicach działki.
4. Uwarunkowania wynikające z ochrony dóbr kultury.
   Cały teren objęty zmianą leży w strefie „WII" częściowej ochrony stanowisk archeologiczno-konserwatorskich.
   Ustala się następujące rygory dla strefy „WII":
   1) zachowanie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej,
   2) w przypadku konieczności podjęcia realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy, obowiązujące przeprowadzenie badań ratunkowych – ograniczających się do terenu bezpośrednio zagrożonego pracami ziemnymi na koszt Inwestora. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do końca kwietnia,
   3) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie, przed podjęciem decyzji o jakichkolwiek m działalności,
   4) inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem min. 3 miesięcznym,
   5) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie.

Rozdział III
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 4.

1. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej projektuje się w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne.
2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lokalnej sieci wodociągowej przebiegającej w pasie drogi DK 13.
   Niezależnie od zasilania z sieci należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z zarządzeniem nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej na terenie opracowania linii kablowej energetycznej oraz projektowanych stacji EE.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na każdej posesji lub poprzez miniblok do istniejącej kanalizacji deszczowej docelowo do kanalizacji sanitarnej.
5. Odprowadzenie wód deszczowych – do istniejącej kanalizacji deszczowej poprzez autonomiczny system zbierania wód opadowych i odcieków, wyposażony w łapacze oleju.
6. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła i wywóz na wysypisko gminne odpadów stałych w Smolęcinie.
7. Usuwanie odpadów przemysłowych – wywóz przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.
8. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych kotłowni, opalanych paliwem ekologicznym.
9. Zaopatrzenie w gaz – z magistrali gazowej średniego ciśnienia przebiegającej w liniach rozgraniczających ul. Autostrady Poznańskiej.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 5.

1. Grunty objęte niniejszą zmianą planu uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZ tr 051/602-81/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze.
2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą ustala się jednorazową opłatę dla terenu o symbolu 15/11/1 UH, KS, S i EE w wysokości 0%, a dla pozostałych terenów w wysokości 10% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 10 ust. 3 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo, uchwalone uchwałą Nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 31, podtrz. uchwałą Nr VII/33/90 z 28 grudnia 1990 r. – Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1991 r. Nr 2, poz. 39).
4. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 6.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Szczygielski