RADA GMINY
W RĄBINIE

UCHWAŁA NR VIII/47/03
RADY GMINY W RĄBINIE
z dnia 30 czerwca 2003 roku

w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino, obręb geodezyjny Batyń i Rąbino.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku 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 5, poz.42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz. 1804, oraz 2002 Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz, 984, Nr 130, poz. 1112), Rada Gminy w Rąbinie uchwala co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/161/01 Rady Gminy w Rąbinie z dnia 08 listopada 2001 roku w sprawie sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino, dokonuje się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino, zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/72/87 Gminnej Rady Narodowej w Rąbinie z dnia 18 grudnia 1987 roku (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 2 poz. 23 z 1988), podtrzymaną Uchwałą Nr XVIII/124/92 Rady Gminnej w Rąbinie z dnia 02 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1992 roku Nr 8 poz. 67).

2. Zmiana planu obejmuje następujące tereny w granicach administracyjnych gminy:

1) obręb geodezyjny Batyń - działka nr 218,
2) obręb geodezyjny Rąbino – działki nr 79, 86,
3) obręb geodezyjny Rąbino – działka nr 208/3,
4) obręb geodezyjny Rąbino część działki 250/11, która po wydzieleniu uzyskuje nr 250/13
5) obręb geodezyjny Rąbino część działki 257/2, która po wydzieleniu uzyskuje nr 257/5

3. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu na funkcję rekreacyjną, usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i produkcją nieuciążliwą, oświatową.

4. Integralną częścią zmiany planu są rysunki zmiany planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki graficzne **Nr 1, 2, 3, 4, 5.**

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) wyznaczenie nowej funkcji dla terenów objętych zmianą,
2) uzyskanie ładu przestrzennego, a szczególnie ochrona interesów

publicznych ponadlokalnych i lokalnych,
3) ustalenie zasad tymczasowego użytkowania terenu

2. Tereny objęte zmianą planu do chwili ich zagospodarowania zgodnie z projektowaną funkcją mogą pełnić dotychczasową funkcję.

3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
2) przeznaczenie (funkcja) terenu,
3) oznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
4) wjazdy na tereny działek

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:
1) **US** - tereny na funkcję rekreacyjną (boiska, place zabaw),
2) **UT** – tereny na funkcje usługowe - turystyczne i **UR** - tereny na usługi rzemieślnicze,
3) **MNj** - tereny na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
4) **MNj, U, P** – tereny na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i przemysłem nieuciążliwym,
5) **UO, US** – tereny na funkcję oświatową (rozbudowa szkoły i boiska).

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ **3. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na załączniku graficznym **Nr 1** symbolem **US** na funkcję rekreacyjną (boiska , place zabaw) obejmujący działkę nr 218 o powierzchni 0,28 ha w obrębie geodezyjnym Batyń.

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się:
1) realizację zagospodarowania terenu jak w ust. 1, z lokalizacją obiektów małej architektury, bez zabudowy kubaturowej,
2) zachowanie istniejącego drzewostanu i wprowadzenie dodatkowej zieleni w zależności od potrzeb,
3) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wokół terenu,
4) obsługę komunikacyjną terenu – z istniejącej drogi gminnej. Dopuszcza się jeden wjazd na teren działki,
5) w zakresie obsługi inżynierii:
   a) teren nie wymaga uzbrojenia w elementy inżynierii,
   b) możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej sieci 04 kV, przechodzącej wzdłuż drogi gminnej,
   c) usuwanie odpadów – poprzez miejski system gromadzenia odpadów na terenie działki i wywóz na międzygminne wysypisko (proponowana lokalizacja – Wardyń Górny).
   d) regulacja stosunków wodnych – stosownie do przewidywanej funkcji.

§ **4. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na załączniku graficznym **Nr 2** symbolem :

1) **UT** na usługi turystyczne (motel, gastronomia, handel) obejmujący działkę nr 86 o powierzchni 0,55 ha w obrębie geodezyjnym Rąbino,
2) **UR** na usługi rzemieślnicze, obejmujący działkę nr 79 o powierzchni 1,80 ha.w obrębie geodezyjnym Rąbino,

2. Dla terenu określonego w ust. 1 pkt 1, 2 ustala się:

1) maksymalną wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m,
2) powierzchnię zabudowy do 60 % powierzchni działki,
3) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 % powierzchni działki,
4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 20 m od terenów kolei i krawędzi jezdni drogi powiatowej, 5 m od drogi wewnętrznej,
5) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie działek dla projektowanych funkcji, w zależności od potrzeb,
6) uciążliwość obiektów usługowych winna zamykać się w granicach działki,
7) dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska opracowanie raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
8) zachowanie istniejącego drzewostanu i wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej od terenu kolei,
9) obsługę komunikacyjną terenu – z istniejącej drogi powiatowej nr 17 167. Dopuszcza się z drogi powiatowej jeden wjazd na teren działki oznaczonej symbolem UT i jeden wjazd na drogę wewnętrzną dla terenu oznaczonego symbolem UR,
10) w zakresie obsługi inżynierii:
    a) zaopatrzenie w wodę – projektowaną siecią wodociągową wzdłuż drogi powiatowej nr 17167 z istniejącego wodociągu grupowego z ujęcia wody w Rąbinie.
    Należy wykonać awaryjne studnie publiczne zgodnie z przepisami szczególnymi.
    b) odprowadzenie ścieków – na okres czasowy do zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie działek. Docelowo odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją do kolektora "A" i projektowanej grupowej oczyszczalni ścieków w Rąbinie. Wymagana budowa przepompowni na terenie zmiany.
    Po zrealizowaniu kanalizacji likwidacja zbiorników bezodpływowych. Urządzenia podczyszczające ścieki lokalizować na terenie własnej działki.
    c) usuwanie odpadów – poprzez miejski system gromadzenia odpadów na terenie działki i wywóz na międzygminne wysypisko (proponowana lokalizacja – Wardyń Górny),

d) regulacja stosunków wodnych – dla terenu oznaczonego symbolem **UR** - wykonanie inwentaryzacji szczegółowej układów melioracyjnych i drenarskich oraz opracowanie stosownej dokumentacji uwzględniającej wymogi projektowanej funkcji (przepusty pod drogami, dostępność układów melioracyjnych ...itd.),
e) zaopatrzenie w energię elektryczną – linią kablową 04 kV z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV, zlokalizowanej na terenie zmiany planu oznaczonej symbolem UR,
f) zaopatrzenie w gaz – z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia wzdłuż drogi powiatowej nr 17167,
g) w zakresie telefonii stacjonarnej – obsługę przez centralę telefoniczną „Rąbino" z sieci telekomunikacyjnej w drodze powiatowej nr 17167.

§ **5. 1.** Wyznacza się tereny - oznaczone na załączniku graficznym **Nr 3** symbolem: **MNj** na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną , obejmujący działkę nr208/3 o powierzchni 0,35 ha, w obrębie geodezyjnym Rąbino,

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się:
1) maksymalną wysokość obiektów kubaturowych 2 kondygnacje, nie więcej niż 9,0 m. Zaleca się dachy wysokie.
2) powierzchnię zabudowy do 30 % powierzchni działki,
3) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 40 % powierzchni działki,
4) nieprzekraczalną linię zabudowy – 20 m od jezdni drogi powiatowej, 5 m od drogi wewnętrznej o symbolu Kw,
5) zachowanie strefy po 8,0 m od istniejącej linii SN (zakaz zabudowy), lub przebudowanie kolizyjnego odcineka,
6) obszar zmiany objęty jest strefą „WIII" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dla którego ustala się:
a) uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum dwu tygodniowym,
c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służb ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy w okresie od maja do października.
7) obsługę komunikacyjną terenu:

a) z istniejącej drogi powiatowej nr 17 182,
b) dopuszcza się z drogi powiatowej jeden wjazd na teren zmiany planu.
c) projektowana droga wewnętrzna – o symbolu Kw – 6,0 m w liniach rozgraniczenia.

8) w zakresie obsługi inżynierii:
a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągu grupowego wzdłuż drogi powiatowej nr 17182 z ujęcia wody w Rąbinie. Należy wykonać awaryjne studnie publiczne zgodnie z przepisami szczególnymi.
b) odprowadzenie ścieków – projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej do realizowanej oczyszczalni ścieków w Rąbinie.
c) usuwanie odpadów – poprzez miejski system gromadzenia odpadów i na terenie działki, wywóz na międzygminne wysypisko (proponowana lokalizacja – Wardyń Górny),
d) zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci 04 kV ułożonej w drodze powiatowej nr DP 17182. Zaleca się przebudowę istniejącej linii napowietrznej 15 kV L-108 przechodzącej przez teren zmiany.
e) zaopatrzenie w gaz – z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia wzdłuż drogi powiatowej nr 17182,
f) w zakresie telefonii stacjonarnej – obsługę przez centralę telefoniczną „Rąbino" z sieci telekomunikacyjnej w drodze powiatowej nr 17182.

§ 6. 1. Wyznacza się teren oznaczony na załączniku graficznym **Nr 4** symbolem **MNj,U** na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oraz symbolem **P** na przemysł nieuciążliwy, obejmujący działkę nr 250/11(po wydzieleniu – nr 250/13) o powierzchni 6,82 ha w obrębie geodezyjnym Rąbino.

2. Dla terenu określonego w ust.1 ustala się:
1) minimalną powierzchnię działki-1500 m^2,minimalny front działki 25,0 m. Dopuszcza się możliwość łączenia działek.
2) maksymalną wysokość zabudowy kubaturowej do 2 kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m. Dla zabudowy mieszkaniowej zaleca się dachy wysokie.
3) powierzchnię zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki,
4) powierzchnię biologicznie czynną minimum 20 % powierzchni działki,
4) uciążliwość obiektów przemysłowych i usługowych winna zamykać się w granicach działki,
6) dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska opracowanie raportu oceny inwestycji na środowisko,
7) zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie działek dla projektowanych funkcji, w zależności od potrzeb,
8) nieprzekraczalną linię zabudowy: 10,0 m od linii regulacyjnej drogi powiatowej i 5,0 m od dróg wewnętrznych,

9) zachowanie strefy po 8,0 m od istniejącej linii energetycznej średnich napięć (zakaz zabudowy), lub przebudowanie kolizyjnego odcinka,
10) część obszaru zmiany objęta jest granicą strefy WIII ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się:
   a) uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską,
   b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum dwu tygodniowym,
   c) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
11) obsługę komunikacyjną terenu:
   a) z drogi powiatowej nr 17 175, której poszerzenie do 20,0 m w liniach rozgraniczenia ujęte jest w granicach opracowania.
   b) dopuszcza się dwa wjazdy na teren zmiany z drogi powiatowej.
   c) wjazdy na tereny działek z projektowanej drogi wewnętrznej (symbol Kw), o szerokości w liniach rozgraniczenia15,0 i 12,0 m,
12) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej wodociągu grupowego z ujęcia wody w Rąbinie.
   Należy wykonać awaryjne studnie publiczne zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ułożonej wzdłuż drogi powiatowej nr 17175 i do istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków. Docelowo – odprowadzenie ścieków do kolektora „C" i projektowanej oczyszczalni grupowej w Rąbinie,
   d) usuwanie odpadów – poprzez miejski system gromadzenia odpadów na terenie działki i wywóz na międzygminne wysypisko (proponowana lokalizacja – Wardyń Górny),
   e) zasilanie w energię elektryczną – z projektowanej na terenie zmiany stacji transformatorowej 15/04 kV, ilość stacji w zależności od zapotrzebowania mocy (maksymalnie 2 stacje). Zaleca się przebudowę istniejącej linii napowietrznej 15 kV L-108, na kablową wzdłuż drogi powiatowej nr 17175,

f) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia wzdłuż drogi powiatowej nr 17169 i 17175,
g) w zakresie telefonii stacjonarnej – obsługę przez centralę telefoniczną „Rąbino" z sieci telekomunikacyjnej w drodze powiatowej nr 17175.

§ 7. 1. Wyznacza się teren oznaczony na załączniku graficznym **Nr 5** symbolem **UO,US** na funkcję oświatową (rozbudowa szkoły, boiska) obejmujący działkę nr 257/2 (po wydzieleniu nr 257/5) o powierzchni 1,21 ha w obrębie geodezyjnym Rąbino.

2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się:
1) projektowane obiekty kubaturowe dostosować parametrami do istniejących obiektów szkoły,
2) na terenie o najwyższych spadkach wprowadzenie zieleni i elementów małej architektury,
3) zachowanie strefy 8,0 m od istniejących wzdłuż granic działki linii energetycznej średnich napięć (zakaz zabudowy).
4) obsługę komunikacji terenu zmiany - z terenu istniejącej szkoły.
5) w zakresie infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągu grupowego z ujęcia wody w Rąbinie,
b) odprowadzenie ścieków - do istniejącego systemu kanalizacji obsługującej obszar istniejącej szkoły. Docelowo odprowadzenie ścieków do projektowanego kolektora „D" i grupowej oczyszczalni ścieków w Rąbinie.
c) usuwanie odpadów – poprzez miejski system gromadzenia odpadów na terenie działki i wywóz na międzygminne wysypisko (proponowana lokalizacja – Wardyń Górny),
d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii napowietrznej 04 kV wzdłuż drogi powiatowej nr 17175,
e) możliwość zaopatrzenia w gaz - z istniejącej na terenie szkoły sieci gazowej średniego ciśnienia,
f) w zakresie telefonii sieciowej – z sieci telekomunikacyjnej na terenie istniejącej szkoły,
g) możliwość zaopatrzenia w ciepło – z istniejącej zmodernizowanej kotłowni lokalnej szkoły,

USTALENIA KOŃCOWE

§ 8. 1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze: łącznie dla 11,36 ha

1) dla projektowanej funkcji rekreacyjnej łącznie w ilości 0,28 ha

Symbol ustaleń	Obręb, nr działki	Powierzchnia całkowita – ha	Klasa gruntu R-IVa
US	Batyń 218	0,28	0,28

2).dla usług turystycznych i rzemieślniczych w ilości 2,35 ha

Symbol ustaleń	Obręb, nr działki	Powierzchnia całkowita – ha	RIVb	Klasy RV	grunt ŁIV	ów ŁV	PsIV	Lz
UT	Rąbino 86	0,55	0,02	-	-	-	-	0,53
UR	Rąbino 79	1,80	-	0,29	1,10	0,25	0,16	-
razem		2,35	0,02	0,29	1,10	0,25	0,16	0,53

3).dla zabudowy mieszkaniowej w ilości 0,70 ha

Symbol ustaleń	Obręb, nr działki	Powierzchnia Całkowita - ha	Klasa RIVb	gruntów RV
MNj	Rąbino 208/3	0,70	0,18	0,52

4).dla zabudowy mieszkaniowej z usługami i przemysłem w ilości 6,82 ha

Symbol ustaleń	Obręb, nr działki	Powierzchnia Całkowita - ha	Klasa gruntu RIVa
MNj,U,P	Rąbino 250/13	6,82	6,82

5).dla funkcji oświatowej w ilości 1,21 ha

Symbol ustaleń	Obręb, nr działki	Powierzchnia Całkowita - ha	Klasa gruntu PsIV
UO	Rąbino 257/5	1,21	1,21

2..Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na vcele nierolnicze dla powierzchni 9,29 ha w tym grunty klasy RIVa - 6,82 ha, Ł IV-1,10 ha oraz PsIV- 1,37 ha uzyskano Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego Nr SR-R-6-7711/15/03 z dnia 20 maja 2003 roku.

§ 9. 1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym na terenie objętym zmianą planu ustala się stawkę procentową –30 %.

2. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, ustala się stawkę procentową 0 %.

§ 10. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino, uchwalonego Uchwałą Nr XX/72/87 Gminnej Rady Narodowej w Rąbinie z dnia 18 grudnia 1987 roku (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 2 poz. 23 z 1988), potrzymaną Uchwała Nr XVIII/124/92 Rady Gminnej w Rąbinie z dnia 02 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1992 roku Nr 8 poz. 67).

§ 11. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Rąbinie.

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

RADCA PRAWNY
mgr Tadeusz Tomczuk
K-RD-326

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Mirosław Woźniak