

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Warzymice w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 05 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Warzymice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, przyjętym uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warzymice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **5.5653 ha**, którego granice ustala rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **U** – tereny usług z wyłączeniem:
 - a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi,
 - b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich na otwartej przestrzeni,
 - c) obiektów emitujących odory,
- 2) dopuszcza się:
 - a) funkcje usługowe, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja,
 - b) mieszkanie służbowe integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową – na działce wspólnej z obiektem usługowym,
- 3) **R** – tereny rolnicze,
- 4) tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) **KD.Z** – teren drogi klasy zbiorczej,
 - b) **KD.D** – teren drogi klasy dojazdowej.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 4) linie zabudowy,
- 5) symbole literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **attyka** – ścianka nad głównym gzymsem, często dla wzbogacenia zwieńczenia i zakrycia dachu. Przy dachach tarasowych może występować w roli balustrady,
- 2) **dach płaski** - forma dachu, w którym kąt nachylenia połaci nie może wynosić więcej niż 12°,
- 3) **gzyms** – poziomy i zazwyczaj profilowany, górny element architektoniczny, silnie występujący z lica ściany, służący do jej zdobienia, czasami zabezpieczenia przed opadami atmosferycznymi,
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe

15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,

- 5) **jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników** – jednorodny pod względem budowy, składu, formy, kompozycji, tworzący zwartą zharmonizowaną całość,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych, zewnętrznych podjazdów, okapów i schodów wejściowych,
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku znajdującym się na kondygnacji naziemnej do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskreśloną na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz warunków ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak takich potrzeb.

3. Ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:

- 1) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii napowietrznej) dla średniego napięcia SN – 15 kV,
- 2) w pasach ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

4. Ustala się strefę uciążliwości od obszaru kolejowego w granicach wskreślonych na rysunku planu, o szerokości 10,0 m liczonej od granicy obszaru kolejowego i odległości 20,0 m od osi skrajnego toru położonego poza obszarem planu. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 23.12.1988 r., znak: nr DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: nr DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

2. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy warstwę próchniczej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne.

3. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ ORAZ BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dojazdów połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: droga powiatowa o klasie zbiorczej, z kierunku północ - południe – droga 3920Z, oznaczona w planie symbolem **3.KD.Z**.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:

1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- 2) dojścia i dojazdy wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w ust. 1, pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.R**, o powierzchni **3,9728 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 100%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.U**, o powierzchni **1,0800 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%,
- 4) wskaźnik intensywności dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,2,
 - b) maksymalny 1,2.

4. Forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:

- 1) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
- 3) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką,
- 4) kolorystyka – elewacje budynków, wykończone materiałami w kolorach szarości od grafitowego do bieli, dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego w kolorze naturalnego drewna.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,2500 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego drogi **3.KD.Z**: 90°,
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną.

6. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D** oraz drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **3.KD.Z**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych, oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 1 obiekt,
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i projektowaną siecią wodociągową w drogach oznaczonych symbolami **3.KD.Z** oraz **4.KD.D**,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną w drogach oznaczonych symbolami **3.KD.Z** oraz **4.KD.D**,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ustala się nową i istniejącą kanalizacją deszczową w drogach oznaczonych symbolami **3.KD.Z** i **4.KD.D**. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
 - dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do kanalizacji,
 - dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m² dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzenia do kanalizacji.
 - d) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej.
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i nową sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną w drogach oznaczonych symbolami **3.KD.Z** oraz **4.KD.D**,

- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne,
- 6) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn. Istniejące linie elektroenergetyczne przeznaczone są do skablowania lub przełożenia w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.
- 7) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną,
- 8) dopuszcza się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
- 9) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

8. Zasady ochrony środowiska i przyrody: powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

§ 10. 1. Na terenie o powierzchni **0.3843 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **3.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej, kategorii powiatowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 18,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do drogi, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.D**,
- 3) wyposażenie: dopuszcza się lokalizację ścieżki pieszo – rowerowej,
- 4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową nr 13.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

9. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. 1. Na terenie o powierzchni **0,1282 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **4.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 do 12,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **3.KD.Z..**

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu, określonymi w przepisach odrębnych.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 6.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej PslV, o zmienionej klasyfikacji bonitacyjnej z PslIII na PslV decyzją Starosty Polickiego, o powierzchni **1,0952 ha**.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady

.....