

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Karwowo 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. 27 ust. 1 i 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 XV/179/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27. stycznia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **0,2326 ha**, którego granice określa 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 1:10 000,
- 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 funkcji usługowej z funkcjami uzupełniającymi.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem:

U – teren zabudowy usługowej, w tym budynki użyteczności publicznej z wyłączeniem:

- a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi,
- b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich na otwartej przestrzeni,
- c) zakaz lokalizacji warsztatów samochodowych, myjni samochodowych,
- d) obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 3) linia nieprzekraczalna zabudowy,
- 4) symbol literowy terenu funkcjonalnego – U.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które musi przeważać na danym obszarze,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) terenów i obiektów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

3. Ze względu na objęcie terenu strefą ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzjami Ministra Środowiska z dnia 23.12.1998 r., znak: DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **U**, o powierzchni **0,2326 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zabudowa usługowa**,
- 2) dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 30%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,2,
 - b) maksymalny 0,6,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 6) kształt dachu: dach budynków symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego na łącznikach, garażach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: dla terenu objętego planem obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 25/2, przylegającej do południowej granicy planu i łączącej się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3930Z,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:
 - a) dla zabudowy usługowej: 1 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych, oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 1 obiekt,
 - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce postojowe / 3 łóżka i 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 10 łóżek, lecz nie mniej niż 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 z istniejącej gminnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 25/2, przylegającej do południowej granicy planu, jeżeli zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych wykracza poza możliwości dostawy z gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić zaopatrzenie w wodę z indywidualnych zbiorników retencyjnych,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez przyłącze grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej doprowadzone do granicy opracowania,

- c) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków, dróg i parkingów do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w drodze poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 25/2, przylegającej do południowej granicy planu, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną w drodze poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 25/2, przylegającej do południowej granicy planu,
- 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 ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne,
- 6) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych niskiego napięcia nn., zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.
- 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.

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

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/338/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25. kwietnia 2005 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 43 poz. 1008).

§ 8. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej RIVa, o powierzchni 0,2326 ha.

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

§ 10. 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