

Uchwała nr XXVI/225/05

Rady Gminy Kozielice

z dnia 15 grudnia 2005 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kozielice , gmina Kozielice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz.558; Nr 113.poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214 poz.1806; z 2003 r. Nr 70 poz. 717) i 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) Rady Gminy Kozielice ustala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/53/03 Rady Gminy Kozielice z dnia 28.08.2003 r. oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice uchwalonego uchwałą nr XXV/261/2001 Rady Gminy Kozielice z dnia 28 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą nr XV/125/04 Rady Gminy Kozielice z dnia 23 września 2004 r. oraz uchwałą nr XXIII/186/05 Rady Gminy Kozielice z dnia 7 lipca 2005r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kozielice , gmina Kozielice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki położone w obrębie geodezyjnym Kozielice o numerach : 411, 414, 415/2, 425/4, 425/5, o łącznej powierzchni 3,116 ha.

3. Granice obowiązywania planu oznaczono na rysunku planu w skali 1: 500, stanowiącym załącznik nr 1

4. Przedmiotem planu jest wyznaczenie terenów na cele lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, w tym obsługi gospodarki rolnej oraz stacji paliw.

5. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik numer 1 – rysunek planu w skali 1:500,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Ilekroć mowa w uchwale o:

- 1) jednostce elementarnej – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, jednorodny pod względem przeznaczenia, zasad zagospodarowania i spójny przestrzennie, na którym plan wprowadza jednolite ustalenia;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zabudowa, w kierunku granicy jednostki elementarnej; dopuszcza się utrzymanie, użytkowanie i remonty istniejących budynków zlokalizowanych poza tą linią;

- 3) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej, nie powodujący kolizji z obsługą komunikacyjną terenu;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) wynosi co najmniej 25 % powierzchni części ogrodzenia między słupami;
- 5) nieuciążliwej działalności w zakresie: produkcji, rzemiosła i usług – należy przez to rozumieć taką działalność: produkcyjną, rzemieślniczą i usługową, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub wiaty do kalenicy, lub najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 7) wysokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć wymiar pionowy liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub wiaty do okapu dachu

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. Na obszarze całego planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska w całości, o których mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, o którym mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 3) od wysokości minimum 1 m n.p.t., należy stosować ogrodzenia ażurowe, ze względu na wymagania ochrony akustycznej, wzdłuż pasa zieleni izolacyjnej dopuszcza się stosowanie ogrodzeń nieażurowych o wysokości do 2,50 m;
- 4) poziom hałasu docierający do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określonego w przepisach ochrony środowiska.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 1,2655 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny nieuciążliwej działalności, również związanej z rolnictwem, w zakresie: produkcji, rzemiosła i usług
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) składowanie i magazynowanie materiałów nie powodujących emisji, w tym związanych z produkcją rolną,
 - b) dopuszcza się funkcje mieszkaniową związaną z dozorem właścicielskim
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m
 - b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m
 - c) dach wysoki symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości 4 m - wzdłuż fragmentu granicy jednostki elementarnej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) parametry działki budowlanej :
- minimalna powierzchnia - 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu - 30 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 5) ustalenia w zakresie komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613 i drogi gminnej - działka nr 392, znajdujących się poza granicą planu,
 - b) liczba miejsc parkingowych - 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego;
- 6) do czasu realizacji postanowień planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

2. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 1,0027 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny nieuciążliwej działalności w zakresie: produkcji, rzemiosła i usług
- 2) Przeznaczenie dopuszczające: dopuszcza się funkcje mieszkaniową związaną z dozorem właścicielskim
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m
 - b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m
 - c) dach wysoki, symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - g) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 4 m - wzdłuż fragmentu granicy jednostki elementarnej (zgodnie z rysunkiem planu),

- 4) parametry działki budowlanej :
 - minimalna powierzchnia - 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu - 30 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- 5) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613, znajdującej się poza granicą opracowania,
 - b) liczba miejsc parkingowych - 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 0,6393 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem **3 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny nieuciążliwej działalności w zakresie: produkcji, rzemiosła i usług
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m,
 - c) dach płaski, dopuszcza się wykonanie dachu wysokiego, symetrycznego o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - g) pas zieleni szerokości minimum 4 m - wzdłuż fragmentu granicy jednostki elementarnej (zgodnie z rysunkiem planu),

- 3) parametry działki budowlanej:
 - minimalna powierzchnia - 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu - 30 m;
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,

- 4) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613 oraz z dróg gminnych - działki nr 428, 424 (drogi poza granicą opracowania),
 - b) liczba miejsc parkingowych - 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 0,0651 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług komercyjnych oraz zaplecza socjalnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczające: na 40 % powierzchni użytkowej budynku funkcja mieszkaniowa związana z nadzorem właścicielskim;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość elewacji frontowej – 7 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny o kącie nachylenia od 20° do 40°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki,
 - g) pas szerokości minimum 4 m - wzdłuż fragmentu granicy jednostki elementarnej (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) zakaz podziału działki;
- 5) w zakresie komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613,
 - b) wydzielenie 5 miejsc postojowych,

5. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 0,1430 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem **5 Uks** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług obsługi transportu – stała stacja paliw;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
 - b) dach płaski, lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki,
 - f) pas zieleni szerokości minimum 4 m - wzdłuż fragmentu granicy jednostki elementarnej (zgodnie z rysunkiem planu),
 - g) minimalna odległość od sąsiednich budynków urządzeń stacji paliw oraz sposób zabudowy - zgodnie z prawem budowlanym,
 - h) jedna działka na całym obszarze jednostki;
- 3) użytkowanie istniejącej instalacji dystrybucji paliw, pod warunkiem przeprowadzenia przeglądu ekologicznego, o którym mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 4) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613, znajdującej się poza granicą opracowania, z zachowaniem oddzielenia od drogi publicznej wysepką zgodnie z prawem budowlanym.
 - b) wydzielenie dwóch miejsc postojowych,
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dla jednostki elementarnej o powierzchni 0,004 ha oznaczonej na rysunku planu symbolem **6 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) słupowa stacja transformatorowa,
 - b) dopuszcza się przebudowę na stację typu miejskiego,
 - c) wysokość zabudowy do 3 m,
 - d) dach płaski lub wysoki o kącie nachylenia połaci do 20°,
 - e) powierzchnia zabudowy do 20 m²,
- 3) w zakresie podziału nieruchomości dopuszcza się możliwość wydzielenia jednej działki po granicach jednostki elementarnej 1E
- 4) w zakresie komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi powiatowej DP 41613, znajdującej się poza granicą opracowania,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi technicznej

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej z zachowaniem istniejących średnic;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) poprzez istniejącą kanalizację sanitarną Ø 150-200 mm do komunalnej oczyszczalni ścieków,
 - b) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej należy podczyścić,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej poza obszarem opracowania,
 - d) wody opadowe z terenu stacji benzynowej przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach oleju,
 - e) odbiornikiem wód opadowych będzie Kanał Wąski (poza obszarem planu) – wylot wyposażać w urządzenie podczyszczające,
- 3) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - w systemie miejskim; odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania,
- 4) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie obszaru opracowania z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, w razie potrzeby dopuszcza się możliwość rozbudowy stacji lub zasilania ze stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicami planu.
 - b) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) aktualnie zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy;

- b) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) indywidualny system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne,
 - b) zaleca się sukcesywne zastępowanie paliw stałych w istniejących obiektach paliwami ekologicznymi;
- 7) telekomunikacja:
- a) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Kozielicach;
 - b) dla obiektów istniejących utrzymanie dotychczasowego sposobu obsługi;
 - c) dla obiektów planowanych sieć abonencką wykonać jako sieć kablową, przyłączoną do istniejącej na obszarze zmiany sieci telekomunikacyjnej;
 - d) zaleca się stopniową likwidację istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i zastępowanie ich, w ramach remontów i modernizacji, sieciami kablowymi.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 6. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów przez 9 miesięcy od dnia wejścia w życie planu.

2. Termin o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenu 1 P/U, dla którego termin tymczasowego użytkowania określono w § 4 ust. 1 , pkt. 6.

§ 7. Na podstawie art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 8. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na nierolnicze, klasy IVa i IVb pochodzenia mineralnego, o powierzchni 3,1160 ha za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego – Decyzja SR-R-6-7711-43/2003 dnia 1 sierpnia 2003 r.

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

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy.