

UCHWAŁA NR XXIX/200/2010
RADY GMINY KOZIELICE
z dnia 29 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kozielice dla terenu obsługi podróżnych
w obrębie ewidencyjnym Czarnowo

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 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; z 2006 r. Nr 17, poz. 128) 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 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 r. Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy Kozielice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XV/108/08 Rady Gminy Kozielice z dnia 29 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obsługi podróżnych w obrębie Czarnowo – gmina Kozielice, 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 2001 r., zmienionego uchwałą nr XV/125/04 Rady Gminy Kozielice z dnia 23 września 2004 r., uchwałą nr XXIII/186/2005 Rady Gminy Kozielice z dnia 7 lipca 2005 r., uchwałą nr IX/52/2007 Rady Gminy Kozielice z dnia 23 października 2007 r., uchwałą nr XXVIII/195/2010 z dnia 18 marca 2010 r. oraz nr XXVIII/196/2010 z dnia 18 marca 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Czarnowo, gmina Kozielice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek w skali 1 : 1 000, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Obszar planu, o powierzchni 4,90 ha, obejmuje teren działki nr 171/4, położonej w obrębie ewidencyjnym Czarnowo.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozielice w skali 1 : 20 000, dla obszaru objętego niniejszym planem, świadczący o zgodności rozwiązań planu ze Studium

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

5. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowych w zakresie lokalizacji obiektów, służących obsłudze podróżnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

Rozdział 2

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są niżej opisanymi symbolami:

- 1) KS,U - teren obsługi komunikacyjnej wraz z usługami towarzyszącymi;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) IT - teren urządzeń infrastruktury technicznej;

3. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 4. 1. Ustala się następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 3) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie przepisy odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

- 4) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
 - 5) teren elementarny - część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
 - 6) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się teren usługowy w zakresie obsługi komunikacyjnej z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KS,U** o powierzchni 4,53 ha.

2. Na terenie 1 KS,U ustala się realizację stacji paliw, myjni, stacji obsługi pojazdów, części gastronomicznej i bazy noclegowej oraz inne usługi towarzyszące, związane z obsługą podróżnych oraz zieleni urządzonej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz parkingu dla samochodów ciężarowych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja usług handlu w obiekcie stacji paliw;
- 2) lokalizacja wolnostojącego obiektu gastronomicznego i noclegowego;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości 20m od linii rozgraniczającej północnej granicy terenu elementarnego;
 - b) w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ZP;
 - c) w odległości 40m od granicy z działką drogową drogi wojewódzkiej nr 122 oraz łącznicy drogowej węzła drogowego na drodze krajowej S-3 [przebiegających poza obszarem opracowania].
- 5) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m;
- 7) dachy dowolne:
 - a) przestrzenne o kątach nachylenia połaci 30÷35°,
 - b) płaskie;

- 8) ustala się zakaz realizacji reklam wolnostojących w odległości mniejszej niż 40,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni łącznicy drogowej węzła drogowego na drodze krajowej S-3, przylegającej do obszaru opracowania oraz nie wyższych niż 24m;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni terenu;
- 10) poza obszarem zabudowanym i utwardzonym teren urządzić w formie zieleni ozdobnej niskiej i średniej;
- 11) szpaler zieleni izolacyjnej wg rysunku planu – pas szerokości min.5,0m.

4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz od terenów rolniczych, położonych poza granicami opracowania;
- 2) ustala się zachowanie w max stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla celów sanitarnych; dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi [o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych];
- 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew;
- 5) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji usług i parkingów;
- 6) zamknięcie w granicach własnej działki wszelkiej uciążliwości, wynikającej z prowadzonych działalności usługowych;
- 7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 8) inwestycja polegająca na budowie stacji paliw, zawierającej instalacje do magazynowania i dystrybucji produktów naftowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 9) projektowane nawierzchnie utwardzone powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 10) konieczne, stosowne do aktualnych możliwości technologicznych, zabezpieczenia instalacji i zbiorników przed przedostaniem się do gruntu substancji ropopochodnych;
- 11) na etapie projektu budowlanego obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu z możliwością etapowania inwestycji;
- 12) konieczne prowadzenie systematycznego monitoringu lokalnego stacji paliw i jej otoczenia, w tym stałego monitoringu szczelności urządzeń stacji oraz jakości składu wód podziemnych;
- 13) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,

- b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - w trakcie realizacji inwestycji glebę i humus należy gromadzić w pryzmach, a po jej zakończeniu wykorzystać przy zagospodarowaniu terenów zielonych.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m;
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym.

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenu warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych minimalnej powierzchni działki – 9 000 m² [nie dotyczy ewentualnych działek, stanowiących wewnętrzną komunikację].
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 90°.
- 3) dopuszcza się odstępstwo o +10/-10 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek.
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie terenu objętego niniejszym planem miejscowym z siecią dróg publicznych odbywa się poprzez drogę wojewódzką nr 122, na warunkach podłączenia ustalonych z zarządcą drogi;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywa się poprzez tylko jeden zjazd publiczny z drogi wojewódzkiej nr 122 [zjazd-wjazd];
- 3) wyjazd z drogi publicznej do obiektów i urządzeń obsługi ruchu i wjazd na drogę wojewódzką nie może być usytuowany w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła - proponowane miejsce zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej oznaczono na rysunku planu;
- 4) obsługa komunikacyjna planowanych obiektów i urządzeń poprzez wewnętrzne drogi manewrowe;
- 5) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów, położonych na północ od granic opracowania poprzez teren oznaczony symbolem 1 KS/U;

6) ustala się następujące wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- a) stacja paliw – min.10 miejsc postojowych,
- b) gastronomia – min.2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych,
- c) baza noclegowa – min.1 miejsce postojowe/pokój noclegowy;
- d) usługi inne – min.1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług.

9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej ze stacji wodociągowej zlokalizowanej w Kunowie, gmina Banie;
- b) dopuszcza się również zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, bazującej na komunalnym ujęciu w Siemczynie lub na bazie własnego ujęcia [po wcześniejszym dokonaniu badań hydrogeologicznych w zakresie możliwości realizacji takiego ujęcia];
- c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na projektowanej sieci wodociągowej.

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Kozielicach;
- b) odprowadzenie wód opadowych, poprzez separatory do projektowanej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylocie w urządzenia podczyszczające, z odprowadzeniem do istniejącego Kanału Czarnego – poza obszarem opracowania;
- c) obowiązek przyłączania terenów i budynków do sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się możliwość wykonania podłączenia do zbiorników bezodpływowych wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło w indywidualnym systemie ogrzewania, z zastosowaniem alternatywnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa ciekłe, gaz płynny, energia elektryczna, inne.

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie planowanych obiektów z planowanej stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na terenie 3 IT;
- b) projektowaną na terenie 3 IT stację transformatorową 15/0,4 kV zasilić planowaną linią średniego napięcia – poza granicami opracowania;
- c) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia - 0,4 kV;
- d) budowę oświetlenia terenu.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia, po doprowadzeniu gazu do miejscowości;
 - b) planowane obiekty zasilić projektowaną rozdzielczą siecią średniego ciśnienia - $\varnothing 32 \div 180$ mm;
 - c) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
 - d) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w ciągach parkingowych i dróg manewrowych;
 - e) realizowane sieci gazowe posiadają strefy kontrolowane o szerokościach określonych w przepisach odrębnych – w obszarach tych stref istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów, związane z eksploatacją tej sieci;
 - f) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego.
- 6) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Kozielicach;
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie 1 KS,U – również poza liniami zabudowy, o wysokości masztu do 60 m.
- 7) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów - w systemie miejskim; odpady winny być wstępnie segregowane w miejscu ich powstawania i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania.
10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
 - 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych, zwłaszcza przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przepisów ppoż.
 - 3) wszelkie obiekty o wysokości 50 m n.p.t. i większej, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 4) wszelkie obiekty o wysokości 100 m n.p.t. i większej, podlegają uzgodnieniu z Prezesem Lotnictwa Cywilnego.

§ 6. 1. Wyznacza się teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZP** z przeznaczeniem na zieleń urządzoną o powierzchni 0,34 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.70% powierzchni ustalenia;

4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym wyposażenie placów zabaw dla dzieci, altan, ławek, itp.

5) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej od strony Kanału Banie Parnica.

4. W zakresie ochrony środowiska ustala się utrzymanie istniejącego drzewostanu z nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi [o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych] w pasie o szerokości min. 10m od strony Kanału Banie Parnica oraz min. 5m od terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 IT.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – ustala się zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
- 2) od strony terenu 1 KS,U dopuszcza się możliwość grodzenia terenu 2 ZP ażurowym ogrodzeniem lub żywopłotem ciętym o wysokości do 1,2m, natomiast na tyłach działki dopuszczalne jest ogrodzenie z siatki ogrodzeniowej o wysokości do 1,7m z zastosowaniem prześwitów o wymiarach 50 m x 15 m co 30 m.

7. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 2 ZP - poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KS,U;
- 2) nie ustala się wymogów dotyczących lokalizacji miejsc postojowych

§ 7. Wyznacza się teren elementarny oznaczony na rysunku planu symbolem **3 IT** z przeznaczeniem na cele urządzeń infrastruktury technicznej - stacji transformatorowej 15/04 kV i urządzeń podczyszczających wylot kolektora deszczowego, o powierzchni 0,03 ha.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- 1) lokalizacja stacji kontenerowej lub typu miejskiego,
- 2) powierzchnia zabudowy do 10,0 m²,
- 3) wysokość zabudowy do 4,0 m,
- 4) dach dowolny:
 - a) przestrzenny o kątach nachylenia połaci min. 35° lub
 - b) płaski;
- 5) poza urządzeniami infrastruktury teren urządzić w formie niskiej zieleni ozdobnej;
- 6) dopuszczalna lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania terenu objętego planem;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren **3 IT** stanowi część działki nr: 171/4 – teren wymaga wydzielenia w liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się podział terenu pod poszczególne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3 IT - poprzez teren 1 KS,U;
- 2) nie ustala się wymogów dotyczących lokalizacji miejsc postojowych.

§ 8. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie 4,90 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, w tym:

- 1) 0,10 ha gruntów klasy R IVb;
- 2) 4,71 ha gruntów klasy R V;
- 3) 0,09 ha gruntów klasy Lz V.

§ 9. Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na:

- 1) dla terenów o symbolach: 1 KS,U - 30%;
- 2) dla terenów o symbolach: 2 ZP, 3 IT - 0%.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozielice.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kozielice.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Ogrodziński