

UCHWAŁA NR XXXII/194/2001
Rady Gminy w Kobylance
z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka – obręb geodezyjny Morzyczyn (działki nr: 108/1, 108/2, 108/4 i 108/5) - na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, zm.: 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 14 poz. 124) Rada Gminy w Kobylance uchwala co następuje:

§ 1

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/147/2000 Rady Gminy w Kobylance z dnia 5 października 2000 roku dokonuje się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka – obręb geodezyjny Morzyczyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/26/94 Rady Gminy w Kobylance z dnia 28 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 16/94, poz. 149).

§ 2

USTALENIA OGÓLNE:

1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenu, obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 108/1, 108/2, 108/4 i 108/5 o powierzchni 5,27 ha położone na terenie obrębu Morzyczyn, na funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług.
2. Granice obszaru zmiany oznaczono na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu obejmują:
 - 1) Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U.
 - 2) Teren zieleni izolacyjnej, pełniący funkcję strefy ochronnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZI.
 - 3) Tereny urządzeń tras komunikacyjnych:
 - a) droga gminna 4140027 ulica klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem KL,
 - b) drogi wewnętrzne ulice klasy D - dojazdowe – drogi niepubliczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
 - c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem KP.
 - 4) Teren lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV oznaczony na rysunku planu symbolem EE.
 - 5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.
 - 7) Zasady podziału terenu na działki budowlane.
 - 8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
 - 9) Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu.
4. Tereny o których mowa w § 1 do chwili ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

§ 3

WYJAŚNIENIE UŻYWANYCH POJĘĆ:

1. Ilekroć w niniejszej uchwale występuje termin:
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów jest niedopuszczalna.
 - 2) Wskaźnik dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu.
 - 3) Dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją, zawierającą pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi.
 - 4) Linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych kategoriach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania. Linie rozgraniczające wyznaczają równocześnie linie obowiązujących podziałów geodezyjnych.
 - 5) Proponowane linie podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć linie projektowanego podziału na działki budowlane, oznaczające dopuszczenie takiego podziału jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.
 - 6) Usługi o charakterze nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość zamyka się w granicach działki.
2. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:
 - 1) przeznaczenie terenu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług o uciążliwości zamykającej się w granicach własnej działki. Na terenach oznaczonych powyższymi symbolami ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 1,5 kondygnacji (do 7 m wysokości do ostatniego stropu), dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35-45⁰,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 35 % powierzchni działki,
 - 3) minimalna powierzchnia działki 600 m²,
 - 4) charakter zabudowy – wolnostojąca,
 - 5) stosownie do wielkości programu mieszkaniowego i usług, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych na terenie działki, zabezpieczając potrzeby w zakresie parkowania samochodów.
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI** na cele strefy ochronnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.
 3. Projektowanie obiektów budowlanych winno się odbywać w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

§ 5

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA:

1. Obszar zmiany znajduje się w strefie pośredniej komunalnego ujęcia wody z jeziora Miedwie. Ustala się obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania w granicach stref ochronnych ujęcia wody z jeziora Miedwie, zawartych w opracowaniu wykonanym przez Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej w Szczecinie – „Aktualizacja projektu stref ochronnych ujęcia wód powierzchniowych jeziora Miedwie”.
2. Na terenie objętym zmianą występuje stanowisko archeologiczne objęte strefą „W II” Ochrony Konserwatorskiej. W obrębie granicy strefy obowiązują:
 - 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje prowadzenie ratunkowych badań archeologicznych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji,
 - 3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 6

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1. Ustalenia dotyczące komunikacji:
 - 1) Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KL** na cele poszerzenia drogi gminnej (ulica Brzozowa) o 6 m. Szerokość drogi w liniach rozgraniczenia – 12 m.

- 2) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** na cele realizacji dróg wewnętrznych ulic dojazdowych - niepublicznych. Szerokość dróg w liniach rozgraniczenia 10 m.
- 3) Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KP** na cele realizacji ciągu pieszego. Szerokość w liniach rozgraniczenia – 3 m.

2. Ustalenia dotyczące inżynierii:

- 1) W zakresie gospodarki wodnej ustala się:
 - Zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej prowadzonej w projektowanych drogach dojazdowych z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Brzozowej z ujęciem w Lipniku.
 - Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 M. G. P. i B. z dnia 21.09.95 r. (M.P. Nr 59, poz. 663).
- 2) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych przyłączami grawitacyjnymi i ciśnieniowymi poprzez przepompownie przydomowe poprzez projektowany kanał sanitarny w ul. St. Wyszyńskiego do istniejącej oczyszczalni ścieków w Morzyczynie,
 - odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rów melioracyjny „D” obręb Sowno,
 - wody opadowe z ciągów komunikacyjnych po podczyszczeniu odprowadzane będą do rowu melioracyjnego,
 - wody opadowe z poszczególnych posesji odprowadzane będą powierzchniowo bezpośrednio na teren lub do tzw. urządzeń odwodnień lokalnych (poziome studnie chłonne, rigole, rury drenarskie, niecki chłonne itp.).
- 3) W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:
 - utrzymanie funkcji i przebieg istniejącego rowu melioracyjnego,
 - przejścia rowów pod projektowanymi ciągami komunikacyjnymi należy wyposażyć w przepusty.
- 4) W zakresie elektroenergetyki ustala się - poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną 0,4 kV (liniami kablowymi w projektowanych drogach wewnętrznych) zasilaną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV (zalecana stacja budynkowa, zasilana linią kablową) zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem EE.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się - poprzez projektowany gazociąg w projektowanych drogach wewnętrznych zasilany z projektowanego w ulicy Brzozowej gazociągu o ciśnieniu do 0,4 M pa.
- 6) W zakresie telekomunikacji ustala się – poprzez projektowaną sieć telekomunikacyjną prowadzoną w projektowanych drogach wewnętrznych z istniejącej w ulicy Brzozowej sieci telefonicznej.
- 7) Ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła, docelowo paliwem gazowym.
- 8) Ustalenia dla obszaru gdzie przebiega linia wysokiego napięcia:
 - Istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (do 220 kV) do dalszego użytkowania.

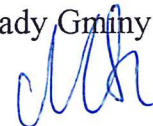
- Na obszarze strefy ochronnej o szerokości 35 m od osi przebiegu linii wysokiego napięcia obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz budynków wymagających szczególnej ochrony przed działaniem pól elektromagnetycznych.
- Ustala się obowiązek zapewnienia właścicielowi linii dostępu do prac konserwacyjnych i modernizacyjnych na zasadzie służebności gruntowej.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Dokonuje się zmiany przeznaczenia 5,27 ha terenów rolnych pochodzenia mineralnego, w tym:
 - RV- 2,99 ha,
 - PsIV – 0,69 ha,
 - W-PsIV – 0,06 ha,
 - RVIz – 1, 53 ha.
2. Zgodnie z art. 10 ust.3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla zabudowy mieszkaniowej z usługami i 0 % dla terenów komunikacji i inżynierii.
3. Na obszarze objętym niniejszą zmianą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka, zatwierdzonego uchwałą Nr V/26/94 Rady Gminy w Kobyłance z dnia 28 listopada 1994 r. (D. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994 roku Nr 16/94, poz. 149).
4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy



mgr Maria Szyndlarewicz