UCHWAŁA Nr IX/66/2011
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 20 czerwca 2011r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Kurów** w gminie **Kołbaskowo**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 945, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr. 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XX/237/08 z dnia 29 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kurów, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kurów, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **1.3611 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000,
3) załącznik nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

5) załącznik nr 5 – 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 miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe i towarzyszącą infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **P,MN** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej istniejącej „sąsiedzkiej zabudowie produkcyjnej”

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
4) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
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) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 35°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, na warunkach określonych

w przepisach szczegółowych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych jak drewno, tynk, kamień i cegła,

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. W granicach objętego planem terenu oznaczonego symbolem **1.MN**, a położonego w granicach obszaru chronionego pod nazwą Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry" kod obszaru PLB 320003, zakazuje się:

1) podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Kanału Kurowskiego,
2) zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Kanału Kurowskiego w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
3) fragmentacji siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej poza granicami wyznaczanych działek poprzez wygradzanie,
4) introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

2. Dopuszcza się zabudowę obszaru, o którym mowa w ust. 1, wyłącznie w granicach terenu wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy według rusynku planu.

3. Powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

4. Sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

5. W celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód otwartych Kanału Kurowskiego, ustala się zakaz grodzenia w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

6. Ustala się granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o prawdopodobieństwie występowania poziomu wód maksymalnych raz na sto lat (Q=1%), którą z uwagi na brak Studium ochrony przeciwpowodziowej ustalono w planie do rzędnej terenu 2,0 m n.p.m.

7. Ze względu na obowiązującą strefę ochronną wody powierzchniowej z Kanału Kurowskiego, obowiązują w granicach strefy ochronnej ujęcia wody zakazy i nakazy zgodne z rozporządzeniem Nr 15/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 30 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 98, poz. 1974) zmienionej rozporządzeniem nr 2/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 16 lutego 2006r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 31, poz. 540).

8. Ze względu na strefę zwykłej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują

ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DG/Kdh/BJ/489-6153/98.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią drogi dojazdowe przyległe do terenów objętych planem, o numerach ewidencji geodezyjnej odpowiednio 37 i 47/32, do drogi zbiorczej powiatowej nr 0627Z i drogi krajowej nr 13.

3. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych według wskaźników określonych w przepisach szczegółowych.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 5.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **1.079 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

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 działek: 50%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; dla zabudowy garażowej lub gospodarczej dobudowanej do budynku

mieszkalnego dopuszcza się dach płaski pod warunkiem realizacji na nim tarasu; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,

c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 18,0 m,
d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
f) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy; tynki w jasnych barwach,

6) kształt dachu: stromy:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek od strony drogi o numerze ewidencji geodezyjnej 37 ogrodzeniem trwałym, o wysokości do 1,80 m, liczonej od poziomu terenu: istniejący mur kamienny do zachowania,
8) w celu umożliwienia wykonywania uprawnień do powszechnego korzystania z wód ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 126,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 26,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami, jak też wydzielenie dróg wewnętrznych.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej przyległej do granicy terenu objętego planem, o numerze ewidencyjnym 37,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu w drodze o numerze ewidencyjnym 37,
4) teren częściowo objęty strefą obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują w obszarze objętym planem.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni, dopuszcza się wycinkę samosiewów drzew i krzewów chorych.
2) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. 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: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,
2) ze względu na zalewowy charakter terenu, obiekty kubaturowe należy posadawiać powyżej rzędnej 2,0 m n.p.m.,
3) wody opadowe z utwardzonych, szczelnych dróg wewnętrznych i parkingów należy przed odprowadzeniem do Kanału Kurowskiego podczyścić w separatorach.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 2 symbolem **2.P,MN**, o powierzchni **0.3440 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej**,
2) przeznaczenie dopuszczalne: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca istniejącej zabudowie produkcyjnej, magazynowej i składowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – trzy kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 m,
d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

6) kształt dachu: stromy:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych: zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu o numerze ewidencji geodezyjnej 47/35,,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej przyległej do granicy terenu objętego planem, o numerze ewidencyjnym 47/32,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu w drodze o numerze ewidencyjnym 47/32,
4) konieczność likwidacji istniejącego basenu przeciwpożarowego.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują w obszarze objętym planem.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącej zabudowy miejscowości.

11. 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: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 6

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10. Tereny rolne objęte niniejszym planem przeznaczone zostały na cele nierolnicze uchwałą Nr XXXIII/435/06 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 12 czerwca 2006 r.

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

§ 12. 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