UCHWAŁA NR VII / 115 /2003
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 26 czerwca 2003 r.
w sprawie uchwalenia zmiany w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w miejscowości Kurów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy 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 214 poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; Dz. U. z 1999 r. 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 5 poz. 42; Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112) uchwala się, co następuje :

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/176/2002 z dnia 26 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwala się zmianę w zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo uchwalonej Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIX/6/01 z dnia 6 lutego 2001 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 7 poz. 107).

§ 2. 1. Zmiana w zmianie planu obejmuje obszar położony w miejscowości Kurów, w tym obejmuje w całości działki od nr 55 do nr 121 - o łącznej powierzchni 19,7422 ha.

2. Granice zmiany w zmianie planu wyznaczają: od wschodu - wschodnie granice działek nr 90, 91, 100, 102, 103, 117, 118, 119; od południa - południowe granice działek nr 55, 87, 88, 89, 90; od zachodu - wschodnia granica działki nr 51 (drogi powiatowej); od północy - północne granice działek nr 71, 72, 117 i zostały oznaczone na rysunku w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem zmiany w zmianie planu jest wprowadzenie możliwości lokalizacji usług nieuciążliwych jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, modyfikacja zasad parcelacji oraz modyfikacja zasad obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW i ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o :
1) dachach stromych - rozumie się przez to zadaszenie zabudowy dachami symetrycznymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci od 30° do 50°,
2) ilości kondygnacji - rozumie się przez to ilość wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektu, łącznie z kondygnacjami usytuowanymi w poddaszu,
3) intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danym terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) - do powierzchni tego terenu,
4) maksymalnej powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na danym terenie

funkcjonalnym oznaczonym w planie - do powierzchni tego terenu,
5) zieleni urządzonej - rozumie się przez to trawnik lub kwietnik uzupełniony bylinami, krzewami i drzewami, a rodzaj i kompozycja roślinności nie wynika wyłącznie z jej naturalnej wegetacji,
6) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do obiektu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub zbiegu połaci dachowych.

§ 4. 1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami MJ o łącznej powierzchni 4,7949 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą.

2. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych, w tym wbudowanych w obiekty mieszkalne funkcji biurowych, socjalnych i ochrony zdrowia - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa usług nie przekroczy 30 % powierzchni funkcji mieszkalnej.

3. Wprowadza się zakaz :
1) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
2) w liniach rozgraniczających ulic - wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,5 m.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem garaży :
1) 2,5 m - od linii rozgraniczających ulicę oznaczoną na rysunku symbolem KUw1,
2) według rysunku - od wschodniej granicy działki nr 51 (drogi powiatowej) i w innych przypadkach nie wymienionych w pkt 1.

5. W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
1) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej,
2) dla części mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na mieszkanie.

6. Zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
1) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
2) ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch,
3) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości - 0,35,
4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać - 25 %,
5) w zwieńczeniach zabudowy należy stosować dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub "gontem bitumicznym",
6) usytuowanie zabudowy nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy - z wyłączeniem garaży, kondygnacji podziemnych, wykuszy, zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych,
7) dopuszcza się sytuowanie garaży w linii rozgraniczającej ulicę wewnętrzną oznaczoną na rysunku symbolem KUw1.

7. W zagospodarowaniu działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 50 % powierzchni tej działki, w tym pas terenu o szerokości minimum 3 m wzdłuż granic działek przylegających do ulic powinien być przeznaczony na zieleń urządzoną.

8. Na każdej wyodrębnionej działce budowlanej może być usytuowany wyłącznie jeden budynek mieszkalny.

§ 5. 1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami MJ/UC o łącznej powierzchni 7,6667 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeznacza się pod nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym : handlowe, gastronomiczne, biurowe, socjalne, ochrony zdrowia i rzemieślnicze, których powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 60 %

powierzchni funkcji mieszkalnej.

2. Wprowadza się zakaz :
1) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
2) w liniach rozgraniczających ulic - wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,5 m.

3. Na działkach budowlanych przylegających do ulic oznaczonych na rysunku symbolami KUw2 i KUw3, ustala się obowiązujące linie zabudowy - 3,3 m od linii rozgraniczających te ulice.

4. Na działkach budowlanych innych, niż wymienione w ust. 4, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem garaży :
1) 2,5 m - od linii rozgraniczających ulicę oznaczoną na rysunku symbolem KUw1,
2) według rysunku - w przypadkach nie wymienionych w pkt 1.

5. Na działkach przylegających do ulic oznaczonych na rysunku symbolami KUw2 i KUw3 dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych na granicy działki - pod warunkiem usytuowania budynku na działce sąsiedniej w ten sam sposób.

6. W granicach każdej działki budowlanej, z wyłączeniem działek przylegających do ulic oznaczonych na rysunku symbolami KUw2 i KUw3, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby, w tym :
1) dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej,
2) dla części mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na mieszkanie.

7. Zabudowa powinna odpowiadać niżej wymienionym warunkom :
1) wysokość zabudowy nie może przekraczać - 10 m,
2) ilość kondygnacji nie może przekraczać dwóch w zabudowie mieszkaniowej wolno strojącej lub trzech w innej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
3) intensywność zabudowy nie może przekraczać wartości :
   a) 0,35 w zabudowie mieszkaniowej wolno strojącej,
   b) 0,70 w zabudowie mieszkaniowej szeregowej i usługowej,
4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać - 50 %,
5) w zwieńczeniach nowej zabudowy należy stosować dachy strome z pokryciem ceramicznym, cementowym barwionym lub "gontem bitumicznym",
6) usytuowanie zabudowy powinno być zgodne z obowiązującymi liniami zabudowy lub nie może naruszać nieprzekraczalnych linii zabudowy - z wyłączeniem garaży, kondygnacji podziemnych, wykuszy, zadaszonych wejść do budynków i tarasów otwartych,
7) dopuszcza się sytuowanie garaży w linii rozgraniczającej ulicę wewnętrzną oznaczoną na rysunku symbolem KUw1.

8. W zagospodarowaniu działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30 % powierzchni tej działki.

9. Na każdej wyodrębnionej działce budowlanej może być usytuowany wyłącznie jeden budynek mieszkalny.

§ 6. Tereny oznaczone na rysunku symbolami ZI o łącznej powierzchni 4,0376 ha przeznacza się na zieleń izolacyjną.

§ 7. Tereny oznaczone na rysunku symbolami TD/ZI o łącznej powierzchni 0,2362 ha przeznacza się pod urządzenia kanalizacji deszczowej w otoczeniu zieleni izolacyjnej (separatory substancji ropopochodnych i zbiorniki retencyjne wód opadowych).

§ 8. Tereny oznaczone na rysunku symbolami TS o łącznej powierzchni 0,0369 ha przeznacza się pod urządzenia kanalizacji ściekowej - przepompownie ścieków.

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku symbolami TE o łącznej powierzchni 0,0051 ha przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyczne - stacje transformatorowe.

Rozdział 3
ROZGRANICZENIE TERENÓW i ZASADY PARCELACJI

§ 10. Przebieg linii rozgraniczających (linii ciągłych), do celów opracowań geodezyjnych, należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii na rysunku.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami MJ i MJ/UC dopuszcza się wtórny podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępności do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne (dojazdu i dojścia) oraz zachowania minimalnej powierzchni i średniej szerokości działki nie mniejszych niż :

1) 1.200 m2 i 25 m - dla działek wydzielonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku symbolem MJ,
2) 800 m2 i 20 m - dla działek wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową wolno stojącą w granicach terenów oznaczonych na rysunku symbolem MJ/UC.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami ZI dopuszcza się wtórny podział nieruchomości na potrzeby powiększenia działek budowlanych przyległych do tych terenów.

Rozdział 4
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 12. Układ komunikacyjny obejmuje niżej wymienione drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami :

1) KUw1 - ulica o łącznej długości 1.250 m z sięgaczami zakończonymi placami manewrowymi; szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; jezdnia o szerokości 6 m; dwustronny chodnik;
2) KUw2 - ulica o łącznej długości 300 m; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; jezdnia o szerokości 3 m; zatoka parkingowa z urządzonym szpalerem zieleni; jednostronny chodnik;
3) KUw3 - ulica o łącznej długości 330 m; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; jezdnia o szerokości 3 m; zatoka parkingowa z urządzonym szpalerem zieleni; jednostronny chodnik;
4) KUw4 - ulica o łącznej długości 90 m; szerokość w liniach rozgraniczających 8 m; jezdnia o szerokości 3 m; jednostronny chodnik;
5) KPs - ulice jako ciągi pieszojezdne o łącznej długości 200 m; szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m; szerokość pasa ruchu samochodowego - 3 m;
6) KP - ciągi piesze o łącznej długości 90 m; szerokość w liniach rozgraniczających - 4 m.

§ 13. Wprowadza się zasadę obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych i dostępu do drogi publicznej wyłącznie z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolami KUw i z wyjazdów indywidualnych - ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku symbolami KPs.

Rozdział 5

ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe - z istniejącej w przylegającej drodze powiatowej komunalnej sieci wodociągowej.

2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 15. Odprowadzenie ścieków bytowych - do istniejącej w przylegającej drodze powiatowej komunalnej sieci kanalizacji ściekowej oraz do sieci kanalizacji ściekowej objętej zlewnią przepompowni ścieków P37 w miejscowości Kurów.

§ 16. Odprowadzenie wód opadowych z jezdni, parkingów i innych nawierzchni utwardzonych - do planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w separator substancji ropopochodnych.

§ 17. Do zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy planowany w przylegającej drodze powiatowej lub inne indywidualne źródła.

§ 18. 1. Nowe stacje transformatorowe, jako obiekty wolno stojące, należy sytuować na terenach oznaczonych w planie symbolami TE, a także na innych wydzielonych działkach w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną.

2. Zasilanie w energię elektryczną stacji transformatorowej i innych obiektów - z istniejącej i rozbudowanej kablowej sieci elektroenergetycznej 15 kV i 0.4 kV.

§ 19. Wskazuje się do przebudowy istniejącą nadziemną i podziemną infrastrukturę techniczną kolidującą z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 6
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 20. 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi powinno być oparte o system selektywnej gospodarki odpadami, w tym z zapewnieniem segregacji odpadów "u źródła".

2. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności skutkującej powstawaniem ścieków technologicznych i odpadów kwalifikowanych jako niebezpieczne, z wyłączeniem odpadów typu medycznego gromadzonych i usuwanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 21. Ze względu na położenie obszaru zmiany w zmianie planu w strefie ochronnej ujęcia wód powierzchniowych z Kanału Kurowskiego, zgodnie z decyzją Wojewody Szczecińskiego z dnia 27 lipca 1994 r. znak OSB-8/6226/10/94, wprowadza się zakaz :

1) wprowadzania ścieków do gruntu oraz do wód powierzchniowych i podziemnych,
2) wykonywania robót melioracyjnych i budowy dróg publicznych.

§ 22. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez wójta lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki budowlanej.

Rozdział 7
ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 23. 1. Na cele nierolnicze przeznacza się użytki rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni - 19,75 ha, w tym :

1) klasy R-II o powierzchni 1,04 ha i klasy R-III o powierzchni 12,15 ha - za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak GZ.tr.051/602-81/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r.;
2) klasy R-IV i Ps-V o łącznej powierzchni 6,55 ha - za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego znak GKN.2.N-6014-1-39/99 z dnia 15 września 1999 r.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 i § 7 niniejszej uchwały oraz na cele komunikacyjne.

Rozdział 8
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ

§ 24. Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, ustala się na 20 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9
USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Na obszarze zmiany w planie traci moc Uchwała Nr XIX/6/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 6 lutego 2001 r. w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej jednorodzinnej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 7 poz. 107).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Małgorzata Schwarz