UCHWAŁA NR XXXV/414/10
RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwowo 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 2010 r. 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:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/109/07 z dnia 24 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwowo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,4100 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – 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 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszcza się umieszczenie funkcji usługowej pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
2) KDW – droga wewnętrzna.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego, oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,

4) 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 30°,

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,

4) zharmonizowanie obiektu z miejscową zabudową – dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

Rozdział 2.
USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

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

1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,

2) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną.

Rozdział 3.
USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. 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 z dnia 23.12.1998 r. znak: DG kdh/BJ/489-6153/98.

2. Zakaz lokalizacji:

1) usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska z wyłączeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

2) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,

3) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem, obiektów emitujących odory.

3. Bezwzględnie wyklucza się makroniwelację na terenie objętym planem.

4. Zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniających się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

5. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

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

7. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich.

Rozdział 4.
USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa nr 0630Z, położona poza terenem planu.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 5.
USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 mm, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 100 mm, w drodze o numerze ewidencyjnym działki 30/5,

2) system wodociągowy realizuje się:

   a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,

   b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m w drodze, do istniejącej kanalizacji sanitarnej 0,2 m, w drodze o numerze ewidencyjnym 25/2 i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

4. Odprowadzenie wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3-0,4m do rowu melioracyjnego z niezbędnymi na odpływie do rowu melioracyjnego urządzeniami oczyszczającymi.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych i lokalnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,

2) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła wykorzystujących niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,

3) zakaz instalowania instalacji grzewczych na paliwa stałe. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63-100 mm, zasilanej z istniejącego i projektowanego gazociągu średniego ciśnienia.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu poprzez projektowaną stację transformatorową 15/0,4 kV, zlokalizowaną na terenie działki o numerze ewidencyjnym 6/2 zgodnie z obowiązującym planem uchwalonym uchwałą Nr XXV/338/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 kwietnia 2005r.

2) w obszarze objętym planem zasilanie elektroenergetyczną linią kablową 0,4 kV.

8. Telekomunikacja: obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawianych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów,

2) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki,

3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

10. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: gazowa średniego ciśnienia 32 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 6.
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 1.MN,U o powierzchni 1,2793 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki 10%.

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,

5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 7,0 m,

6) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana 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 16,0 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,

7) kształt dachu:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-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,

8) 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,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

10) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 30/8,

2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

3) szerokość frontu działki: minimalna 30,0 m, dla działek położonych przy placu do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości: 10,0 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 wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 4.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe/50 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem 4.KDW.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) obowiązuje nasadzenie zieleni 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.

4) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością na danej działce, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,50 m2.

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 nowej zabudowy mieszkaniowej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania 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: 30%.

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.

§ 10. 1. . Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 2.MN,U o powierzchni 0,1158 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30% , w tym:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki 10%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,

5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 7,0 m,

6) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej:

   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana 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 16,0 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,

7) kształt dachu:

   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-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,

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałówi o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

10) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 30/8,

2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

3) szerokość frontu działki: minimalna 30,0 m, dla działek położonych przy placu do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości: 10,0 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: dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 4.KDW,

1) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe/50 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem 4.KDW.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) obowiązuje nasadzenie zieleni 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.

4) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością na danej działce, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,50 m2.

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:

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania 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: 30%.

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.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 3.MN,U o powierzchni 0,6175 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30% , w tym:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 20%,

   b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki 10%.

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,

5) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 7,0 m,

6) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej:

   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,

   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana 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 16,0 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,

7) kształt dachu:

   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 30°-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,

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałówi o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m,

10) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych: kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działki o numerze ewidencyjnym 30/8,

2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

3) szerokość frontu działki: minimalna 30,0 m, dla działek położonych przy placu do zawracania dopuszcza się szerokość frontu działki w wielkości: 10,0 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 wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 4.KDW,

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 4.KDW,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe/50 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem 4.KDW.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

2) obowiązuje nasadzenie zieleni 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,

4) obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością na danej działce, których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,50 m2.

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:

1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania 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: 30%.

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.

§ 12. 1. Na terenie o powierzchni 0,3974 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 4.KDW, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z poszerzeniem drogi o wymiarach 15,0 m × 20,0 m i placem do zawracania o wymiarach 15,0 m × 20,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,

3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,

4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:

a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷110 mm,

b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m÷0,3 m,

c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,

d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80÷110 mm,

e) projektowana sieć sanitarna o średnicy 0,2 m,

f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę gminną, o numerze ewidencji geodezyjnej 25/2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu 4.KDW: część terenu o numerze ewidencyjnym 30/8.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenie należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np. lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

11. 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 7.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 2,41 ha, pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej II i III, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 10 maja 20010 r. Nr GZ.tr.057-602-102/10.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Sroka