UCHWALA NR XXX/172/02
RADY GMINY w KOŁBASKOWIE
z dnia 29 sierpnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w miejscowości Stobno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 553) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; zmiana : 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) oraz uchwały Nr XIII/7/2000 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 19 maja 2000 r. zmienionej uchwałą Nr XII/2/01 Rady Gminy w Kołbaskowie z dnia 6 lipca 2001 r. - Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala co następuje :

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE
§ 1.

1. Uchwala się zmianę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/82/87 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz.U.W. Sz. z 1998 Nr 2 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.; zmiany : z 1992 r. Nr 1 poz. 6; Nr 8 poz. 97; z 1998 r. Nr 12 poz. 77, Nr 17 poz. 121; z 2000 r. nr 13 poz. 129).
2. Zmiana w planie obejmuje obszar oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały (rysunku zmiany w planie w skali 1:1000) - o łącznej powierzchni 3 ha, a granica zmiany planu pokrywa się granicami działki nr 100/37.
3. Przedmiotem zmiany w planie jest rozstrzygnięcie możliwości przekształcenia funkcjonalnego w granicach obszaru zmiany - wprowadzenia funkcji usług komercyjnych z dopuszczeniem wydzielenia strefy mieszkaniowej.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§ 2.

1. Teren funkcjonalny oznaczony symbolem **UC** o powierzchni 2,9793 ha przeznacza się na usługi komercyjne.

2. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się strefę dopuszczalnej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oznaczoną symbolem UC/MNj.
3. Pojęcie usług komercyjnych obejmuje zabudowę przeznaczoną na działalność biurową, hotelową, gastronomiczną, handlową, składową, rzemieślniczą i wytwórczą.
4. Wprowadza się zakaz :
   a) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a w przypadku wprowadzenia w obszarze zmiany funkcji mieszkaniowej - także lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
   b) wydzielania dla funkcji usługowej działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 4.000 m2.
5. Dopuszcza się lokalizację wbudowanych służbowych lokali mieszkalnych oraz lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej pod warunkiem :
   a) usytuowania obiektów mieszkalnych wyłącznie w strefie funkcji mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu,
   b) zastosowania pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej pomiędzy strefą funkcji usług a strefą funkcji mieszkaniowej - o szerokości minimum 10 m,
6. W granicach terenu funkcjonalnego dopuszcza się wyodrębnianie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni zapewniającej ich prawidłową eksploatację.
7. W strefie funkcji usługowej, pas terenu o szerokości minimum 10 m wzdłuż granic przylegających do ulicy KUz należy przeznaczyć na zieleń urządzoną.
8. Z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust.. 4, dopuszcza się inny podział nieruchomości niż oznaczony na rysunku planu.
9. Maksymalna intensywność zabudowy, liczona jako stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów usytuowanych na działce (po obrysie zewnętrznym tych obiektów) do powierzchni działki budowlanej - nie może przekraczać wartości :
   a) 1,20 - dla funkcji usługowej,
   b) 0,85 - dla funkcji usługowej połączonej z funkcją mieszkaniową w wolno stojących domach mieszkalnych.

§ 3.

1. Teren funkcjonalny oznaczony symbolem **TE3** o powierzchni 0,0010 ha przeznacza się na urządzenia elektroenergetyczne - stację transformatorową.
2. W przypadku zaniechania podziału nieruchomości na działki budowlane, teren wyznaczony pod stację transformatorową (TE3) może być przeznaczony docelowo na usługi komercyjne, a lokalizacja stacji transformatorowej może ulec zmianie.

§ 4.

1. Ustala się niżej wymienione warunki dla zabudowy usługowej :
   a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
   b) ilość kondygnacji nie może przekraczać trzech,
   c) usytuowanie zabudowy od strony ulicy oznaczonej symbolem KUz nie może naruszać nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Ustala się niżej wymienione warunki dla zabudowy mieszkaniowej :
   a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
   b) wprowadza się zakaz budowy garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym,
   c) zadaszenie zabudowy dachami co najmniej dwuspadowymi, symetrycznymi po obu stronach kalenicy i o nachyleniu połaci od 30º do 55º,
   d) wprowadza się zakaz stosowania pokryć z blach trapezowych, fałdowych i dachówkopodobnych.

§ 5.

Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii na rysunku planu.

DZIAŁ III
ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 6.

1. Na planowany układ komunikacyjny drogi oznaczone na załączniku graficznym symbolami :
   KUz - fragment ulicy zbiorczej w ciągu drogi publicznej, powiatowej o powierzchni 0,0197 ha (fragment działki nr 100/37 przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego w liniach rozgraniczających do równej szerokości na całej długości tej drogi);
   KPs - ciąg pieszo-jezdny (droga wewnętrzna) o szerokości 8 m; w przypadku zaniechania podziału nieruchomości na działki budowlane, teren wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego (KPs) może być przeznaczony docelowo na usługi komercyjne.
2. Północna linia rozgraniczająca ulicy KUz pokrywa się z granicą działki nr 100/37.

§ 7.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru zmiany z istniejącej ulicy zbiorczej (drogi publicznej - powiatowej) poprzez planowany ciąg pieszo-jezdny (drogę niepubliczną).

2. W granicach terenu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby poszczególnych funkcji, w tym :
   a) dla funkcji handlowej - 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej,
   b) dla funkcji składowej, rzemieślniczej i wytwórczej - 1 miejsce postojowe na każde 100 m2 powierzchni użytkowej lub na każde 3 osoby zatrudnione,
   c) dla funkcji hotelowej - 1 miejsce postojowe na każde 2 łóżka,
   d) dla funkcji mieszkalnej - 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.

DZIAŁ IV
ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 8.

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i użytkowe - docelowo z planowanej komunalnej sieci wodociągowej w ulicy KUz i ciągu pieszo-jezdnym KPs.
2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28.09.1993 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw i gmin (...) (Dz.U. Nr 91 poz. 420).
3. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe należy zapewnić z hydrantów ulicznych naziemnych montowanych na komunalnej sieci wodociągowej.

§ 9.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej komunalnej sieci kanalizacji ściekowej w ulicy KUz i ciągu pieszo-jezdnym KPs.
2. Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji ściekowej w ulicy KUz dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
3. Wprowadza się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i obowiązek odprowadzenia ścieków do komunalnej sieci kanalizacji ściekowej wraz z powstaniem takich możliwości.

§ 10.

1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do istniejącego w obszarze zmiany w planie sytemu odprowadzenia wód powierzchniowych - na podstawie pozwolenia wodnoprawnego.
2. Odprowadzenie wód opadowych z jezdni, placów manewrowych i parkingów - za pośrednictwem separatorów substancji ropopochodnych.

3. Dopuszcza się :
   a) zakrycie odcinka istniejącego, otwartego rowu melioracyjnego poprzez ułożenie rurociągu o średnicy co najmniej 150 mm,
   b) przebudowę istniejącego rurociągu o średnicy 200 mm,
   a) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
4. W przypadku zaniechania prac modernizujących istniejący w obszarze zmiany w planie system odprowadzenia wód powierzchniowych, nakłada się obowiązek zapewnienia ciągłej drożności tego systemu.

§ 11.

Do zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy z istniejącej w ulicy KUz sieci gazowej średniociśnieniowej lub inne indywidualne źródła energii.

§ 12.

Zaopatrzenie w gaz do celów użytkowych z planowanej w ulicy KUz sieci gazowej.

§ 13.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV przyłączonej do sieci istniejącej i do rozbudowanych w miarę potrzeb urządzeń elektroenergetycznych, w tym do co najmniej jednej stacji transformatorowej usytuowanej na wydzielonej działce w granicach zmiany w planie zasilanej z istniejącej w sąsiedztwie obszaru zmiany napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

DZIAŁ V
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 14.

1. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych powinno być oparte o gminny plan gospodarki odpadami - z zastosowaniem selektywnej zbiórki odpadów.
2. Na wytwórcę odpadów nakłada się obowiązek gospodarowania wytwarzanymi odpadami w sposób określony w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach.
3. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez wójta.

DZIAŁ VI
OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH
§ 15.

1. Na cele nierolnicze przeznacza się użytki rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni - 3 ha, w tym :
   a) klasy R-IIIb o powierzchni 0,7103 ha - za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak : GZ.tr.051/602-100/02 z dnia 17.04.2002 r.)
   b) klasy R-IVa o powierzchni 1,9090 ha i klasy Ł-IV o powierzchni 0,3807 ha - za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego (decyzja znak SR-GKN.2-N-7711/40/02 z dnia 22.05.2002 r.)
2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w ¤ 2 niniejszej uchwały oraz na cele komunikacyjne.

DZIAŁ VII
STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ
§ 16.

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

DZIAŁ VIII
USTALENIA KOŃCOWE
§ 17.

Na obszarze zmiany w planie tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/82/97 z dnia 4 grudnia 1987 r. (Dz.U.W.Sz. z 1998 Nr 2 poz. 204 z dnia 2 maja 1990 r.; zmiany : z 1992 r. Nr 1 poz. 6; Nr 8 poz. 97; z 1998 r. Nr 12 poz. 77, Nr 17 poz. 121; z 2000 r. nr 13 poz. 129).

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Kołbaskowie.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady
Józef Szczygielski