

Uchwała Nr .../.../2024  
Rady Gminy Kołbaskowo  
z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1688), uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Ustalenia wstępne**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres regulacji planu**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/554/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo” przyjętego po zmianach uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,70 ha. Granicę obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;

1

**PODINSPEKTOR**  
  
**Aleksandra Kwaśniewska**

- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy części podziemnej obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowanej wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnej – do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany atykowej; ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki budowlanej.

## Rozdział 2

### Zasady konstrukcji ustaleń planu

§3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
  - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego; w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach danej klasy przeznaczenia – określone cyfrą;
- 2) symbole klasy przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – określone symbolem literowym

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu**

**§4.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **I** - teren infrastruktury technicznej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Klasa przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym budynków gospodarczych i garaży, rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia.

**§5.** Na obszarze planu jako teren przestrzeni publicznych wskazuje się teren oznaczony symbolem 1US – teren sportu i rekreacji.

**§6.** 1. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) zabudowę w granicach terenu, dla którego nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 3) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów musi uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 4) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub całego terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§7. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich zwłaszcza na obszar proponowanego użytku ekologicznego „Dolek”;
- 5) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 7) zakaz wprowadzania nasadzeń gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych gatunków obcych;
- 8) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich w sposób mogący powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, gleb lub wód gruntowych;
- 9) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) zakaz prowadzenia działalności wywołującej emisję odorów;
- 11) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych.

§8. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, dla którego ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) zakaz introdukcji gatunków obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

§9. Na części obszaru objętego planem, położonym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin”, należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr

DGKdn/BJ/489-6153 wraz z dodatkiem do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętym zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011 r. ”.

**§10.** Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

**§11. 1.** Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w rzucie poziomym nie mniejsze niż 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron osi linii, obowiązujące do czasu skablowania linii.

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi do czasu skablowania linii;
- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zachowanie dostępu do infrastruktury technicznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i naprawczych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej**

**§12.** Zgodnie z rysunkiem planu ustala się lokalizację stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 26 (AZP: 32-04/117) wraz ze strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej w granicach, której obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§13.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacji stacji elektroenergetycznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 4) ustalony zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzielenia, o których mowa w pkt 3.

**Rozdział 5**  
**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów**  
**komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

**§14.** 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:

- 1) dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem tworzących powiązanie z układem zewnętrznym;
- 2) ustalonego w planie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem IKR.

2. Zasady dotyczące obsługi i parametrów terenu komunikacji drogowej wewnętrznej zawierają ustalenia szczegółowe.

**§15.** 1. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy w granicach terenów elementarnych zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z zapotrzebowaniem, przy zachowaniu jako minimalnych poniższych wskaźników:

- 1) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 2) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej;
- 3) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 25 osób uczestniczących w wydarzeniu, w tym dla publiczności oraz co najmniej dwa miejsca parkingowe dla autokarów;

2. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wymóg zapewnienia łącznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania, o których mowa w ust.1 należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 10 włącznie;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 10 do 25 włącznie;
- 3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 25.

**§16.** 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z sieciami uzbrojenia poza obszarem planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych. Nowe sieci infrastruktury technicznej oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne.

**§17.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  32 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej lub ze zbiorników zlokalizowanych w ramach zagospodarowania działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**§18.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  35 mm;
- 5) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 6) indywidualną lokalizację miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§19.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanych na obszarze i poza obszarem planu;
- 2) możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym poza terenem infrastruktury technicznej - II, jako wbudowanych w budynkach, lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;

**§20.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej o minimalnych parametrach –  $\varnothing$  25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub wydzielonych działek komunikacji wewnętrznej;
- 4) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

**§21.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii.

**§22.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci teleinformatycznej;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teleinformatycznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

## Rozdział 6

### Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§23. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## DZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§24. Dla terenu 1U-PS o powierzchni 3,69 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 25°, dopuszcza się dachy kolebkowe,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,5 i maksymalny - 1,5,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - 25%
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m n.p.t.,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z §7 i §8 i niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 6) następujące zasady i warunki podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 7) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
  - b) zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §15 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu bez możliwości zabudowy.

§25. Dla terenu 1US o powierzchni 1,78 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji w tym – boiska i obiekty sportowe, obiekty i urządzenia rekreacyjne,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z obsługą usług sportu i rekreacji oraz związanej z dozorem i ochroną,



- b) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych, wiat, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - c) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 25°; w przypadku przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie ustala się geometrii dachu,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05 i maksymalny - 0,5,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - 30%
  - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
  - 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
  - 5) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu;
  - 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej poza obszarem planu oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
    - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §15 niniejszej uchwały,
    - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich w tym na terenach poza granicami planu, zgodnie z rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z przeznaczeniem docelowym.

**§26.** Dla terenu 1ZN o powierzchni 0,30 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały,
  - b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji 1KR z możliwością dostępu od strony innych terenów,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu.

**§27.** Dla terenu 2ZN o powierzchni 1,46 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej – częściowo w granicach proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem granic z terenami 1US i 1U-PS;

- 3) następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały,
  - b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
  - c) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych,
  - d) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników,
  - e) zakaz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej,
  - f) zakaz przemieszczania mas ziemnych, szczególnie powstałych w wyniku procesów inwestycyjnych i wynikających z prowadzenia gospodarki rolnej, do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych trzcinowiskiem i wypełnionych wodą,
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z przeznaczeniem docelowym.

**§28.** Dla terenu: **II** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem lokalizacji:
  - a) terenów obsługi produktów naftowych,
  - b) terenów gospodarowania odpadami;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy kubaturowej oraz instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, obsługi zdalnej,
  - d) nakaz zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, za wyjątkiem zabudowy i niezbędnej komunikacji wewnętrznej,
  - e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 4,0 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania jako użytku zielonego.

**§29.** Dla terenu: **1KR** o powierzchni 0,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej - ogólnodostępne drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu –10,0 m,
  - b) chodnik minimum jednostronny,
  - c) szerokość jezdni minimum 5,0 m.,
  - d) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej o nawierzchni bitumicznej o szerokości minimum 2,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkownika ciągu komunikacyjnego,
  - f) dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
  - 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
  - 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
    - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
    - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
  - 6) dopuszczenie w liniach rozgraniczających możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania.

#### **DZIAŁ IV**

##### **Skutki prawne uchwalenia planu**

**§30.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

**§31.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 113 poz. 2448) oraz w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo w gminie Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIX/165/2019 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 432) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 17 lipca 1991 r. Nr GZU.og.0602/Z-81593/91.

#### **DZIAŁ V**

##### **Ustalenia końcowe**

- §32.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

11

Pod względem prawnym  
opiniuję bez zastrzeżeń

*Jerzy Adamiec*  
RADCA PRAWNY

## UZASADNIENIE

### do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo, podjęła Uchwałę Nr XLIV/554/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Kołbaskowa.

Opracowaniem zmiany planu (dalej planu) objęte zostały działki nr 123,124,125 i część dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo. Celem opracowania planu jest przede wszystkim korekta układu komunikacyjnego i umożliwienie obsługi komunikacyjnej działek nr 124 i 125 stanowiących własność gminy. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych uchwalonych w 2005 i 2019 roku, działki te mają być docelowo obsługiwane z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego jako w planie z 2005 roku jako 10.KDW. Według stanu faktycznego ten teren elementarny przebiega częściowo w granicach istniejącego boiska sportowego, przez co realizacja drogi wewnętrznej jest niemożliwa. Zmiana ustaleń planistycznych uporządkuje zasady obsługi komunikacyjnej i dostosuje ustalenia planistyczne do aktualnego stanu zagospodarowania. Ponadto teren boiska sportowego i przyległych obszarów o funkcji rekreacyjnej zostanie zabezpieczony przez wskazanie odrębnego terenu elementarnego 1US (teren usług sportu i rekreacji) o zasięgu zgodnym ze stanem faktycznym. Ponieważ część działki nr 125 oraz działka nr 124 stanowią ofertę inwestycyjną gminy, zdecydowano się poszerzyć katalog dostępnych funkcji względem ustaleń planistycznych z 2019 roku, o możliwość lokalizacji funkcji magazynowej oraz składowej.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Realizując postanowienia uchwały Rady Gminy Kołbaskowo na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan) w granicach określonych uchwałą inicjującą.

W projekcie planu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych (funkcjonalnych), zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzgodniono z właściwymi organami (Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kamieniu Pomorskim) zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

## **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

### Ust. 2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Na potrzeby planu w §2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania jego ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, eliminując rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – 5 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Uwzględniając zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **I** - teren infrastruktury technicznej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W studium określone zostały również uwzględnione w ustaleniach planu, podstawowe zasady i wytyczne, gwarantujące zachowanie właściwej dla tego obszaru skali zainwestowania i intensywności zabudowy. Do najważniejszych należą wskaźniki określające maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

### Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5 - 6 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych oraz wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Obszar opracowania planu obejmuje swym zasięgiem tereny położone w południowej części m. Kołbaskowo, na wschód od drogi prowadzącej z Kołbaskowa do m. Moczyły. Obszar ten poza istniejącym zagospodarowaniem terenu boiska sportowego wraz z jego zapleczem i placu rekreacyjnego pozostaje częściowo w użytkowaniu rolniczym. Również tereny przyległe stanowią w znacznej mierze użytki rolne.

Południowa części opracowania obejmuje część proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”. Ukształtowanie tego terenu jest równinne z niewielkim spadkiem w kierunku południowym.

W kontekście krajobrazowym najważniejszym ustaleniem planistycznym jest zabezpieczenie terenu proponowanego użytku ekologicznego przed presją i ograniczenie linią zabudowy – nieprzekraczalną, obszaru możliwej realizacji zabudowy na sąsiednich terenach elementarnych.

### Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W §7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wskazano katalog ustaleń generalnych zapewniających ochronę środowiska, w tym m.in. przez wykorzystanie rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki wodno-ściekowej, stosowanie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami, utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego.

W §8 Uwzględniono położenie obszaru opracowania planu w granicach specjalnego obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" PLB320003.

W §9 Uwzględniono położenie części obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 - "Dolina kopalna Szczecin") w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jego niepopagorszonej jakości.

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne, które uzyskały wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co zostało uwzględnione w § 31 uchwały.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

W § 10 - 11 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (§ 10) oraz obszarów pasów funkcyjnych dla infrastruktury technicznej (§ 11).

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów zagrożeń środowiskowych oraz terenów i obszarów górniczych.

### Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 12 zapisano ustalenia w zakresie ochrony obszarów i obiektów ochrony konserwatorskiej - uwzględniono położenie części obszaru opracowania planu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 26 (AZP: 32-04/117). Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej.

### Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju i przyjętych standardów realizowanej zabudowy. W przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznej obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

W § 15 ustalono wskaźniki dla liczby miejsc do parkowania oraz obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

### Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania obszaru objętego opracowaniem przy jednoczesnym zachowaniu jego walorów środowiskowych i kulturowych, stanowiących również wartość ekonomiczną przestrzeni.

Zdecydowana większość obszaru opracowania planu obejmuje tereny o użytkowaniu rolniczym lub z ustalonym zachowaniem stanu środowiska w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu może przynieść dochód gminie, głównie ze sprzedaży nieruchomości stanowiących ofertę inwestycyjną oraz z podatku od nieruchomości.

### Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się wyłącznie grunty należące do Gminy Kołbaskowo. Ustalenia planu nie ingerują we własność prywatną.

### Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

### Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada wykształcenie fragmentu struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kołbaskowo w oparciu o istniejący (poza granicami planu) i planowany układ drogowy. Ustalone parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów dostępności do terenów. Tereny zieleni naturalnej oraz rekreacji i sportu zostały ustaleniami planu zachowane do dalszego użytkowania.

### Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W Rozdziale 5 uchwały, w § 16 - 22 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

### Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Wójt Gminy Kołbaskowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2023 roku do 11 stycznia 2024 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 18 grudnia 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 25 stycznia 2024 r. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo. W trybie udostępnienia projektu planu nie wpłynęły uwagi do projektu.

### Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Gmina Kołbaskowo jest zaopatrywana w wodę z funkcjonujących ujęć wody podziemnej.

W § 17 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

### Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar planu w dużej części obejmuje tereny niezagospodarowane i użytkowane rolniczo. Część obecnego zagospodarowana w formie terenu sportu i rekreacji zostaje zachowana z możliwością ewentualnych przekształceń związanych z lokalizacją nowych obiektów kubaturowych. W części obszaru opracowania planu położonej w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego „Dołek” ustalenia planu uwzględniają charakter terenu i jego wartość przyrodniczą.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognozę oddziaływania na środowisko,
- prognozę skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę ważnych komponentów środowiska, dziedzictwa kulturowego i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar planu obejmuje zasięgiem użytki rolne, tereny zieleni oraz tereny sportu i rekreacji z urządzonym boiskiem sportowym. W odniesieniu do terenów rekreacji i sportu ustalenia planu pełnią rolę porządkującą kwestie rozstrzygnięć planistycznych i funkcjonalnych. Teren proponowanego użytku ekologicznego zostaje ustaleniami planu zachowany i poddany dalszej ochronie. Tereny użytków rolnych plan przeznacza na funkcję usług lub składów i magazynów. Jako towarzyszące funkcji usług, składów, magazynów oraz terenów sportu i rekreacji wskazano tereny lokalizacji infrastruktury technicznej. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej opiera się o istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie i projektowany w granicach planu układ dróg publicznych i wewnętrznych ograniczając do minimum transportochłonność układu przestrzennego.

Parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej określone na rysunku planu i ustalenia planu ujęte w §29 uwzględniają możliwość wdrażania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym (§14 uchwały).

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt planu obejmujący działki nr 123,124,125 i część dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 5 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła Uchwałę Nr XLIII/537/2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Kołbaskowo, przyjmując jednocześnie wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kołbaskowo sporządzonej na potrzeby oceny aktualności obowiązującego Studium oraz planów miejscowych.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego projektu planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie w sposób znaczący obciążała budżet gminy, może natomiast przynieść dochody ze sprzedaży nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.



Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów (na skutek rozstrzygnięć planistycznych regulujących i stabilizujących zasady zagospodarowania i zabudowy), a zatem i ceny sprzedaży. Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.

Z uwagi na fakt, że wszystkie grunty w granicach planu są własnością gminy w uchwale nie wskazano stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem.

Wójt Kołbaskowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Gminy Kołbaskowo projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000 wraz z wyrysem ze Studium gminy Kołbaskowo, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Kołbaskowo stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

Kołbaskowo, grudzień 2023 r.

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr XLIV/554/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 grudnia 2023 r. do dnia 11 stycznia 2024 r.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 25 stycznia 2024 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

§ 2. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie**  
**w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40, 572, 1463, 1688) stanowią zadania własne gminy.

**§ 2. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo w granicach terenu 1US ustalono lokalizacje usług sportu i rekreacji, które są realizowane przez gminę w ramach istniejącego terenu boiska sportowego.

2. Nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.

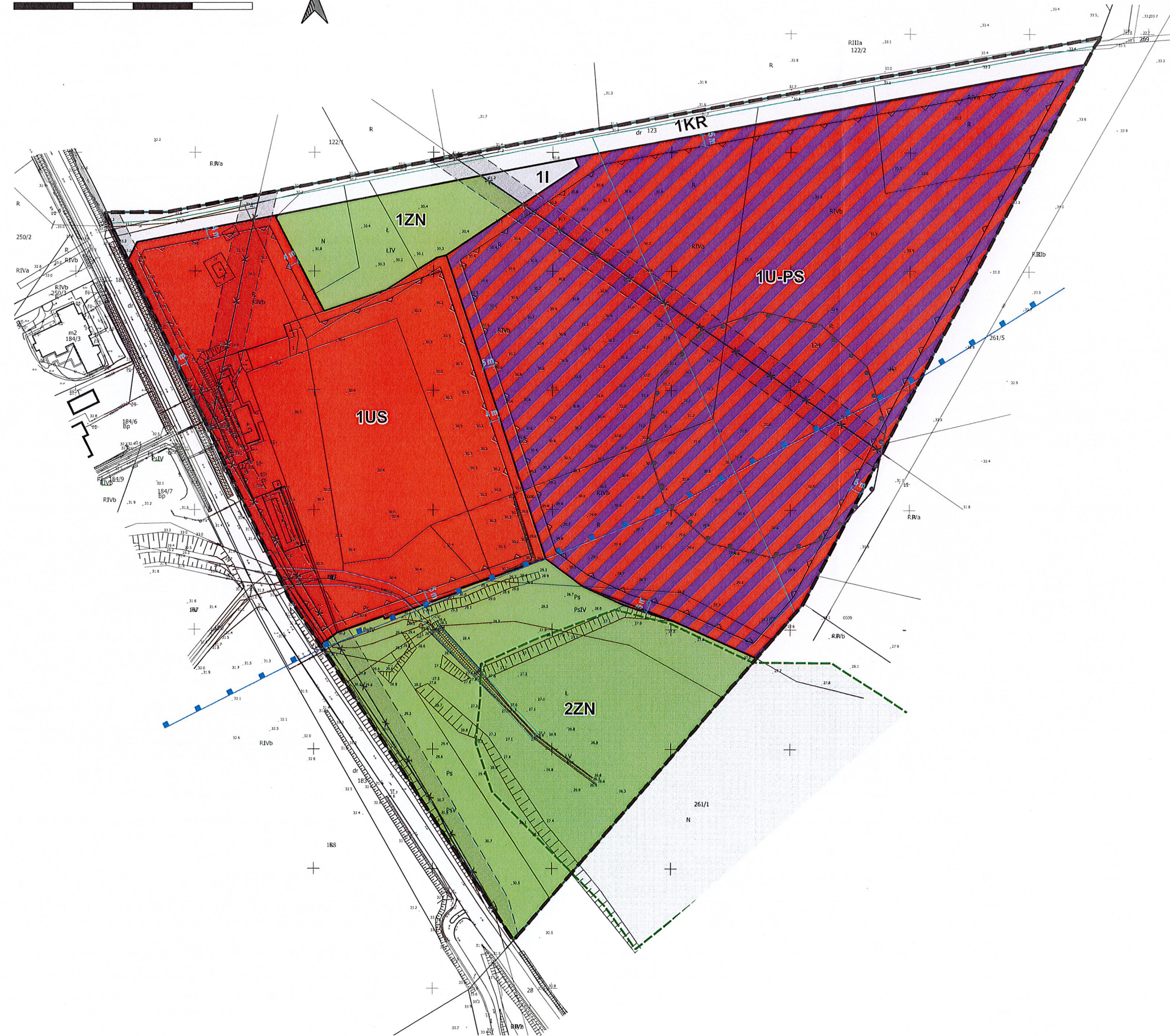
Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr ...../...../24  
Rady Gminy Kołbaskowo  
z dnia ..... 2024 r.

### **Informacja o danych przestrzennych**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 123,124,125 I CZĘŚCI DZ. NR 193 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KOŁBASKOWO

0 25 50 75 100 m

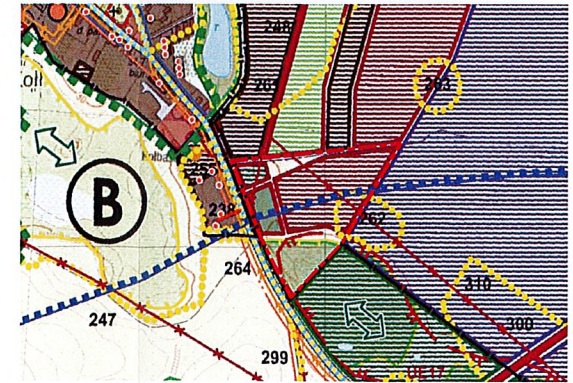


Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2023 r.

OZNACZENIA

- GRANICA PLANU
- USTALENIA PLANU**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- TEREN USŁUG LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW**
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**
- GRANICA ZAEWIDENCJONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WRAZ Z GRANICĄ STREFY OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 122 "DOLINA KOPALNA SZCZECIN"
- GRANICA PROPONOWANEGO UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "DOLEK"
- ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- NAPONIETRZNE ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WSKAZANE DO PRZEBUDOWY LUB SKABLOWANIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH W GRANICACH PLANU
- WYMIAROWANIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO



SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
- BOISKA SPORTOWE
- GRUNTY ORNE
- NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 122
- TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓŻNORODNOŚCI I O WYRÓŻNIAJĄCYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (DAWNIEJ W II I W III)
- UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (STREFA V) - EPSG:2176

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO: MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - STAROSTA POLICKI - LICENCJA NR GK.6642.546.2023\_3211\_CL2