

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

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w obrębie 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/553/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo” przyjętego po zmianach uchwałą 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 0,73 ha. Granicę obszaru opracowania planu oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem 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 wrysem 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 literowo-cyfrowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;

*A. Sawon*

*[Signature]*

**PODINSPEKTOR**  
*[Signature]*  
**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 – 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 attykowej; 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 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 kategorii 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - f) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - g) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe.

2. Z uwagi na brak występowania obszarów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i dóbr kultury nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

3. 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.



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

5. 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.

6. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami literowymi określającymi symbole klasy przeznaczenia terenów elementarnych.

## **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.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 4) **IW** – teren wodociągów;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§5.** 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 działek lub terenów, dla których nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 3) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej, 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**

**§6.** 1. 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;
- 5) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 6) zakaz wprowadzania nasadzeń gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych gatunków obcych;
- 7) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich w sposób mogący powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, gleb lub wód gruntowych;
- 8) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 9) zakaz prowadzenia działalności wywołującej emisję odorów;
- 10) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.

§7. Na całym obszarze objętym 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.”,

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

§9. Na części obszaru objętego planem, położonej w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Kołbaskowie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone przepisami odrębnymi ustanowionymi dla zapewnienia odpowiedniej jakości ujmowanej wody i ochrony zasobów wodnych ujęcia.

§10. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w rzucie poziomym nie węższe niż 14 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 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi do czasu skablowania linii.

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



### **Rozdział 3**

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

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

- 1) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 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 wydzieleń 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 wydzieleń, o których mowa w pkt 3.

### **Rozdział 4**

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

§12. 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 1KR.

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

§13. 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 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 3) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej.

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 dla funkcji usługowej oraz magazynów i składów, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 25 włącznie;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 25 do 50 włącznie;
- 3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 50.



**§14. 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.

**§15.** 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 - poza obszarem planu;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

- 1) podłączenie zabudowy i odprowadzania 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; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz parkingów do gruntu, 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.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na obszarze planu;
- 2) możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym jako wbudowanych w budynkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;



- 5) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§18.** 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

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

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

**§21.** 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz remonty i przebudowy.

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

## **DZIAŁ III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

**§22.** Dla terenu **1U-PS** o powierzchni 0,303 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, materiały ich pokrycia – dachy symetryczne, dwu lub czterospadawe, o pochyleniu połaci głównych od  $10^\circ$  do  $35^\circ$ ,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,1 i maksymalny - 1,5,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -50%,
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m n.p.t.,
  - g) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 1 m poprzez nasadzenia żywopłotowe od strony granicy z teren 1MNW.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z §7 niniejszej uchwały;



- 5) następujące zasady i warunki podziału - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 900 m<sup>2</sup>;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR z dopuszczeniem obsługi z terenów przyległych,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §13 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - docelowe przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem.

**§23.** Dla terenu **1MNW** o powierzchni 0,119 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 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) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem,
  - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, w układzie kalenicowym, o pochyleniu połaci głównych od 30° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
  - d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
  - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -30%,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,1 i maksymalny - 0,6,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - 40%
  - h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §13 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 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - do czasu realizacji planu dopuszcza się rekreacyjne użytkowanie terenu.

**§24.** Dla terenu **1IW** o powierzchni 0,255 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów - obiekty i urządzenia infrastruktury związanej z eksploatacją wody podziemnej, uzdatnianiem i zaopatrzeniem w wodę;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej oraz urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,



- c) dopuszcza się możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej,
- d) poza realizacją niezbędnej zabudowy i komunikacji wewnętrznej należy zachować powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej poza obszarem planu oraz z drogi wewnętrznej IKR,
  - b) miejsca do parkowania należy zapewnić w ramach terenu IIW,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji poza obszarem planu i w terenie drogi wewnętrznej IKR, zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem.

**§25.** Dla terenu **IIIE** o powierzchni 0,001 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej oraz urządzeń i instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową funkcją terenu,
  - c) dopuszcza się lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń dla pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, obsługi zdalnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej IKR oraz drogi położonej poza granicami planu,
  - b) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji poza obszarem planu i w terenie drogi wewnętrznej IKR, zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie zgodne z docelowym przeznaczeniem.

**§26.** Dla terenu: **IKR** o powierzchni 0,052 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – ogólnodostępne drogi, ciągi pieszo-jezdne oraz dojścia z funkcją dojazdu;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0 do 16,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację pieszojezdni bez wydzielania chodników,



- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §6 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §7 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) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa terenów przyległych – bez ograniczeń,
  - b) zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania jako nie urządzonego dojazdu i dojazdu do nieruchomości.

#### **DZIAŁ IV**

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

§27. Nie ustala się stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§28. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo, przyjętym uchwałą Nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 46, poz. 1143).

#### **DZIAŁ V**

##### **Ustalenia końcowe**

- §1. 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.

Pod względem prawnym  
opiniuje bez zastrzeżeń

*Jerzy Adamiec*  
RADCA PRAWNY



## UZASADNIENIE

### do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła Uchwałę Nr XLIV/553/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo (dalej plan).

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni 0,73 ha i jest w całości objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r.

Działka nr 199/37 aktualnie nie posiada zapewnionego dostępu do terenu komunikacji drogowej. Obecnie obowiązujący plan zakładał jej skomunikowanie poprzez regulację granicy z działką nr 199/17 i dostęp do terenu drogi wewnętrznej 9.KDW lub przez pozostałą część terenu 1.U/KS (poza granicami opracowania planu). Aktualne władanie i zagospodarowanie terenów uniemożliwia obsługę komunikacyjną działki nr 199/37 w sposób przewidziany w obowiązującym planie miejscowym. Nowy plan miejscowy przewiduje zmianę granic terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oraz wynikającą z tego konieczność dostosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy na działkach nr 199/37 oraz 199/41. Ponieważ działka nr 199/37 stanowi ofertę inwestycyjną gminy, w nowym planie rozszerzono ustalenia w zakresie przeznaczenia o dopuszczenie 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 aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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. Z uwagi na brak występowania obszarów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i dóbr kultury nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

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 zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.



## **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy 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, ograniczając rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

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

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

1. **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
2. **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
3. **IE** - teren elektroenergetyki;
4. **IW** - teren wodociągów;
5. **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

Ponieważ w granicach planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody ograniczono się jedynie do wskazania ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego zawartych w § 6.

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

W granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

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

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej.

### Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dominującymi funkcjami, które będą w przyszłości kształtować zagospodarowanie obszaru w graniach planu są funkcja usługowa, magazynowa lub składowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej części miejscowości Kołbaskowo ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych oraz dostosowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

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 grunty należące do Gminy Kołbaskowo oraz operatora sieci elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na prawo własności innych podmiotów. Ponadto zapisy planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

#### 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 nie zakłada lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych. Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego istotne jest utrzymanie ustaleń planistycznych regulujących funkcjonowanie terenu istniejącego ujęcia wody oraz terenu elektroenergetyki.

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

W §14-20 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### 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 terminie – do dnia 1 lutego 2022 r. wpłynęło 25 wniosków do planu. Wszystkie wnioski złożone zostały przez osoby fizyczne i dotyczyły o przeznaczenia działki nr 199/37 pod infrastrukturę techniczną dla ujęcia wody oraz pozostawienie jej do realizacji zadań własnych gminy z jednoczesnym zakazem lokalizacji stacji paliw. Wnioski zostały uwzględnione przez Wójta gminy Kołbaskowo w zakresie zakazu lokalizacji stacji paliw. Zgodnie z opinią ZWIiK Kołbaskowo z dnia 24 sierpnia 2023 r. aktualne uwarunkowania hydrogeologiczne ujęcia wody zlokalizowanego na sąsiedniej działce 199/17 nie pozwalają na zwiększenie jego wydajności. W związku z tym planowana jest lokalizacja nowego ujęcia w obrębie ewidencyjnym Barnisław. Z uwagi na powyższe nie uwzględniono wniosków w zakresie przeznaczenia działki nr 199/37 pod rozbudowę infrastruktury technicznej dla ujęcia wody.

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

W §14 - 20 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 nie obejmuje terenów we władaniu podmiotów prywatnych. Jedynie działka nr 199/38 jest we władaniu operatora sieci elektroenergetycznej. Ustalenia planu uwzględniają teren istniejącego ujęcia wody oraz teren elektroenergetyki.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

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

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych elementów środowiska 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 w części tereny niezagospodarowane w ramach wsi Kołbaskowo. Teren objęty planem nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej lub składów i magazynów zaplanowano jako uzupełnienie zabudowy istniejącej na zasadzie kontynuacji obowiązujących dotąd ustaleń planistycznych ( z rozszerzeniem katalogu funkcji dla działki nr 199/37).

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.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo nr XXIV/24/01 z dnia 16 listopada 2001 r., w obrębie ewidencyjnym Siadło Dolne jest zgodna 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 planu. Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.



Skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu. Potencjalne przychody Gminy Kołbaskowo pochodzić będą ze sprzedaży gruntów będących częścią oferty inwestycyjnej oraz 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 1:1000 wraz wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu objętego planem, 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, stanowiącym 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 zmianach uchwałą 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 dla terenów w obrębie Kołbaskowo, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr XLIV/553/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, 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 dla terenów w obrębie 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. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo nie przewiduje się 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:



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBEJĘCIU KOŁBASKOWO

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



OZNACZENIA

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

TEREN USŁUG LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

TEREN ELEKTROENERGETYKI

TEREN WODOCIĄGÓW

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBSZARY CHRONIONE

STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

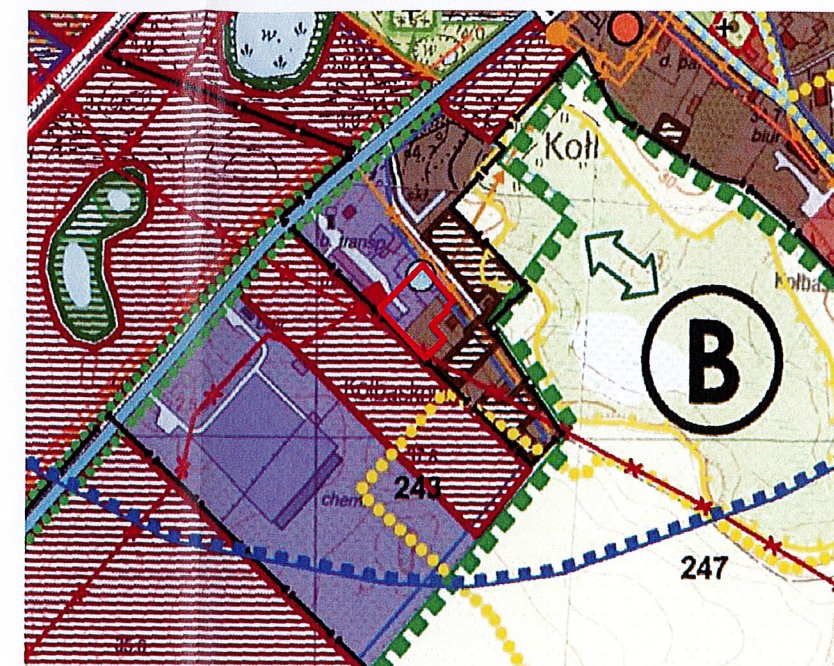
NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV - WSKAZANE DO SKABLOWANIA

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII 15 kV NA TERENIE, KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

WYMIAROWANIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO



SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

TERENY PRODUKCYJNE, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO-SKŁADOWE

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH 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