

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie geodezyjnym Przylep w gminie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/479/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar planu o powierzchni 16,6976 ha, obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Przylep.

3. Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

5. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) tereny elementarne oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację drogi;
- 2) dla terenów elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą dany teren;

- 3) dla całego obszaru objętego planem w Rozdziale 2, § 3 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy;
- 4) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 4 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie obsługi inżynierskiej, komunikacyjnej i obrony cywilnej;
- 5) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 5 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
- 6) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 3, § 6 niniejszej uchwały określono zasady ochrony konserwatorskiej;
- 7) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 4 niniejszej uchwały zawarto przepisy szczegółowe określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu;
- 8) dla całego obszaru objętego planem, w Rozdziale 5 niniejszej uchwały zawarto przepisy końcowe.

## 2. Wyjaśnienia używanych pojęć:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu takich jak: wiat śmietnikowych i samochodowych, małej architektury itp., balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku zarówno w odniesieniu do kondygnacji nadziemnej. Elewacja frontowa winna przebiegać po obowiązującej linii zabudowy. Dla przyziemia obowiązujące linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, balkonów, gzymsów, wykuszy, itp.;
- 3) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo – literowym;
- 4) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 5) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci do 25°;
- 6) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 7) **dach symetryczny** - należy przez to rozumieć dach o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych w przekroju pionowym przez kalenicę.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenu zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone symbolem:

- 1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 3) **UH** – teren usług handlu,

- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 5) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów, obowiązujące dla całego obszaru planu:

- 1) linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 2) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zabudowę w granicach działek, dla których nie ustalono obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 4) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, szyldu oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej na cokole obiektu, drewnianych paneli itp.;
- 5) kolorystyka dachów w odcieniach koloru grafitowego lub brązu, ustalenie nie dotyczy połączi przeszklonych;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 7) wymagania dotyczące geometrii dachów nie dotyczą połączi dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami, wejściami itp.;
- 8) przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;
- 9) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek przeznaczonych na cele komunikacyjne, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

3. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

- 1) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej dla obsługi funkcji podstawowych;
- 2) realizację lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 35% szerokości elewacji frontowej budynku.

4. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 2) obszarów krajobrazu priorytetowego;
  - 3) kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów oraz obiektów.

### **Rozdział 3** **Przepisy ogólne**

§ 4. 1. W zakresie uzbrojenia terenu na obszarze planu ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych.

2. Obsługę obszaru opracowania w zakresie uzbrojenia terenu należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w drodze powiatowej nr 3923Z przylegającej do obszaru opracowania:
  - a) parametry projektowanej sieci minimum - Ø 35 mm,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną kanalizację sanitarną do oczyszczalni ścieków w Przeclawiu. Ponadto ustala się parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej minimum - Ø 35 mm;
- 3) odprowadzenie wód opadowych w grunt i/lub poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji do projektowanych zbiorników retencyjnych na terenach o symbolu ZP zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, ustala się:
  - a) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej minimum – Ø 100 mm. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
  - b) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 4) usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 5) elektroenergetyka:
  - a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i planowanych w jego granicach stacji transformatorowych 15/0,4 kV; stację planowaną zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii napowietrznych 15 kV,
  - b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
  - c) sukcesywna likwidacja napowietrznych linii elektroenergetycznych i zastępowanie ich, w ramach remontów i przebudowy, sieciami kablowymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
  - a) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – Ø 25,
  - b) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej,
  - c) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło: zasilanie obiektów z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o gaz, paliwa płynne, energię elektryczną, odnawialne źródła energii oraz inne nie powodujące przekroczenia norm zanieczyszczenia powietrza;
- 8) telekomunikacja:
  - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową.

3. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących teren objęty opracowaniem planu.

4. Należy zachować występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne. W przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę obszaru objętego planem ustala się poprzez projektowany i istniejący system dróg komunikacji wewnętrznej połączonych z zewnętrznym układem drogowym;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnić będzie istniejąca droga powiatowa nr 3923Z, przylegająca do obszaru opracowania;
- 3) dla wszelkich inwestycji na terenie objętym planem należy zapewnić w granicach własnego terenu odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu ilość miejsc parkingowych;
- 4) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc parkingowych do obliczania zapotrzebowania na stanowiska dla samochodów osobowych:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) zabudowa usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,7;
- 6) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) jedno stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 6-20,
  - b) dwa stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 4 wynosi 20-60.

**§ 5. 1.** Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) budowę 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) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza.

2. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. Nr DG kdHBJ/489-6153/98 z późn. zmianami) – należy uwzględnić przestrzeganie ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej.

3. Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach obszaru wyznaczonego w rozumieniu przepisów odrębnych osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi.

**§ 6.** Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego.

Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach których obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **Rozdział 4 Przepisy szczegółowe**

**§ 7.** Na terenie oznaczonym symbolem **1UH**, o powierzchni 0,5015 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren usług handlu;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska, obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3923Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR oraz linii rozgraniczającej teren elementarny, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym w pasie o szerokości minimum 5,0 m oraz wykonania ogrodzenia z siatki z poroślami zimozielonymi o wysokości do 3,0 m, wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu elementarnego,
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 1,2,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 % powierzchni terenu elementarnego,
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych - do 10,0 m,
- 10) maksymalna wysokość - 15,0 m dla urządzeń instalacji i elementów technicznych, takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie),
- 11) dachy głównych brył budynków płaskie lub strome;

3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m<sup>2</sup>,
- 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;

4. zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR i przez zjazd z drogi powiatowej nr 3923Z, znajdującej się poza obszarem planu,
- 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;

5. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 8.** Na terenie o powierzchni 1,6870 ha, oznaczonym symbolem **1MNW**, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR oraz linii rozgraniczających teren elementarny, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu działki budowlanej,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,

- 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 10) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 3) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR i przez zjazd z drogi powiatowej nr 3923Z, znajdującej się poza obszarem planu,
- 1) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Na terenie oznaczonym symbolem **2MNW-MNB**, o powierzchni 2,3597 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1 KR oraz linii rozgraniczających teren elementarny, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - 10) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 15,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 10.** Na terenie oznaczonym symbolem **3 MNW**, o powierzchni 1,2852 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR i 2KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren elementarny o symbolu 3 MNW z terenami znajdującymi się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 7,5 m,
  - 8) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 9) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 10) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - 11) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
1. zakaz wprowadzania podziałów wtórnych,
  2. dopuszcza się łączenie działek w celu poprawy warunków zabudowy;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 11.** Na terenie oznaczonym symbolem **4 MNW-MNB**, o powierzchni 1,3812 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR i 2KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - 10) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;



3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 15,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR i 2KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
  5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 12.** Na terenie oznaczonym symbolem **5MNW**, o powierzchni 1,6076 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR i 2KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) zakaz wprowadzania podziałów wtórnych,
  - 2) dopuszcza się łączenie działek w celu poprawy warunków zabudowy;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
  5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 13.** Na terenie oznaczonym symbolem **6MNW-MNB**, o powierzchni 0,6765 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,

- 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 15,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 14.** Na terenie oznaczonym symbolem **7MNW-MNB**, o powierzchni 0,5944 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 15,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90° ± 5°;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 15.** Na terenie oznaczonym symbolem **8MNW-MNB**, o powierzchni 1,6828 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat, obudów śmietników itp.,
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 16.** Na terenie oznaczonym symbolem **9MNW-MNB**, o powierzchni 0,2073 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z podpiwniczeniem) – 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 9,0 m,
  - 7) dachy głównych brył budynków strome, symetryczne,
  - 8) dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów garażowych, wiat oraz obudów śmietników itp.,
  - 9) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 15,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 850,0 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup> ± 5<sup>0</sup>;

4. zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
- 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z Rozdziałem 3, § 4, ust. 5 niniejszej uchwały;

5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 17.** Na terenie oznaczonych symbolem **1ZP**, o powierzchni 0,6448 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zbiornik retencyjny;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych o nawierzchni parkowej, alejek pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
  - 2) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
  - 3) zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i związanych z przebudową drzewostanu,
  - 4) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 18.** Na terenie oznaczonym symbolem **2ZP**, o powierzchni 0,9378 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, zbiornik retencyjny;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych o nawierzchni parkowej, alejek pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
  - 2) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
  - 3) zakaz wycinki drzew i krzewów z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i związanych z przebudową drzewostanu,
  - 4) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych,
  - 5) fragment terenu objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w Rozdziale 3, § 6 ust. 4;
3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 19.** Na terenie oznaczonych symbolem **3ZP**, o powierzchni 0,0323 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) dopuszcza się realizację ścieżek spacerowych o nawierzchni parkowej, alejek pieszych i ścieżek rowerowych, lokalizację obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej,
  - 2) utrzymanie ogólnodostępnego charakteru terenu,

3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu po wydzieleniu terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi o symbolu 1KR,
5. obsługę inżynierską oraz zakazy i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3, § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 20.** Na terenie oznaczonym symbolem **1KR**, o powierzchni 2,2506 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa wewnętrzna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren wydzielony w liniach rozgraniczających,
  - 2) ustala się przekrój drogi: jednojezdniowa,
  - 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
  - 4) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego, ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak, np. kioski, wiaty przystankowe, itp.,
  - 5) fragment terenu objęty granicami obszaru osuwisk i obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
    3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych;
    4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń;
    5. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 21.** Na terenie oznaczonym symbolem **2KR**, o powierzchni 0,8493 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa wewnętrzna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren wydzielony w liniach rozgraniczających,
  - 2) ustala się przekrój drogi: jednojezdniowa,
  - 3) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,
  - 4) zakaz nowego zagospodarowania tymczasowego, ustalenie nie dotyczy obiektów wyposażenia drogi takich jak, np. kioski, wiaty przystankowe, itp.;
    3. zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych;
    4. zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów przyległych bez ograniczeń;
    5. obsługę inżynierską oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 i § 5 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 22.** 1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów o symbolach: MNW, MNW-MNB i UH. Dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXIV/25/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z



2002 r., Nr 2, poz. 47) oraz uchwała Nr XIII/135/2011 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 321) dla terenów obrębu geodezyjnego Przylep.

3. Teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 grudnia 1987 r.

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

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Pod względem prawnym  
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec  
RADCA PRAWNY

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

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. poz. 977 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 22 marca 2024 r. do dnia 12 kwietnia 2024 r.  
termin na wniesienie uwag do 27 kwietnia 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Kołbaskowo		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Kołbaskowo załącznik do uchwały nr ...../...../2024 z dnia 2024		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	15.04.2024 r.	Osoby prywatne	Obręb Przylep dz. nr ew. 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/106 i 1/107;  (Teren oznaczony symbolem 3 MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)	uwaga uwzględniona				<p><b>UWAGA NR 1</b></p> <p>Wnosi o zmianę „nieprzekraczalnej linii zabudowy na „obowiązującą linię zabudowy” w terenie elementarnym o symbolu 3 MNW oraz treści § 10, ust. 2, pkt 1) na „obowiązującą linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KR i 2KR” wraz z uzupełnieniem § 2, ust. 1 o pojęcie „obowiązującej linii zabudowy”</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Wprowadzono obowiązującą linię zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1 KR i 2 KR w terenie elementarnym o symbolu 3 MNW, zgodnie z rysunkiem planu. Zmiana nieistotna ale uzasadniona względami kompozycyjnymi oraz racjonalnością lokowania miejsca postojowego przed obiektem garażowym.</p>

			<p>Obręb Przylep dz. nr ew. 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/106 i 1/107;</p> <p>(Teren oznaczony symbolem 3 MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)</p>	uwaga uwzględniona			<p><b>UWAGA NR 2</b> Wnosi o zmianę treści § 10, ust. 2, pkt 6) na: „maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu – do 7,5 m”</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Wprowadzono zapisy w zakresie: maksymalna wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, druga kondygnacja w dachu - do 7,5 m, Zmiana nieistotna ale uzasadniona względami kompozycyjnymi w odniesieniu do maksymalnej wysokości zabudowy sąsiednich budynków znajdującej się przy ulicy Kocanki.</p>
			<p>Obręb Przylep dz. nr ew. 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/106 i 1/107;</p> <p>(Teren oznaczony symbolem 3 MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej)</p>	uwaga nieuwzględniona			<p><b>UWAGA NR 3</b> Wnosi o zmianę treści § 10, ust. 2, pkt 2) na: „maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%”</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Rolą Wójta Gminy Kołbaskowo jest wdrażanie polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium.</p> <p>W tekście Studium w pkt 11.3.2 Zasady i wytyczne szczegółowe określono: „ustala się: maksymalna powierzchnia zabudowy działki, w wielkości – 30%”. Zatem przyjęta wielkość jest zgodna ze studium. Zmiana opracowywana jest na obszarze obowiązującego planu przyjętego uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 2, poz. 47) częściowo zmienionego w 2011 r., dla terenów obrębu geodezyjnego Przylep. Plan ten został częściowo zrealizowany. W obecnie obowiązującym planie teren 3 MNW przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i szeregową z dopuszczeniem usług. Zatem w istotny sposób została zmniejszona intensywność zabudowy. Dokonanie takiej zmiany może rodzić skutki odszkodowawcze.</p>



			<p>Obręb Przylep dz. nr ew. 1/40 i 1/31,</p> <p>(Teren oznaczony symbolem 1KR i 2KR - komunikacja drogowa wewnętrzna)</p>		<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p><b>UWAGA NR 4</b> Zmiana typu terenu elementarnego 2KR oraz terenu 1KR na odcinku między terenami 2KR a UH na publiczną drogę klasy dojazdowej lub zapewnienie w inny sposób możliwości swobodnego przejazdu i przejścia między ul. Kocanki a Szkołą Podstawową w Przylepie.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Uwaga wiąże się z koniecznością przejęcia zgodnie z prawem, terenu dróg przez Gminę Kołbaskowo za zapłatą odszkodowania za wywłaszczenie, ponieważ grunt stanowi własność prywatną. Zakłada się, że właściciel gruntu – Calbud, ustanowi działkę drogową przejazdu i przechodu poprzez służebność drogową.</p>
--	--	--	---	--	----------------------------------	--	---

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XXXVIII/479/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociągają za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

**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:

## UZASADNIENIE

Do uchwały Nr ...../...../2024 Rady Gminy Kołbaskowo  
z dnia ..... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie geodezyjnym Przylep w gminie Kołbaskowo

[na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami)]

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/479/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 2, poz. 47) oraz uchwałą Nr XIII/135/2011 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 321) dla terenów obrębu geodezyjnego Przylep, objętych granicami niniejszego opracowania.

Teren opracowania położony jest w obrębie ewidencyjnym Przylep, objęty projektem zmiany planów miejscowych, o powierzchni 16,6976 ha, położony jest w północnej części gminy Kołbaskowo, obecnie w przeważającej części niezabudowany i nieużytkowany rolniczo.

Obszar opracowania obejmuje grunty, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 grudnia 1987 r. Dla przedmiotowego terenu przyjęto plany uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 2, poz. 47) oraz uchwałą Nr XIII/135/2011 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 321), których to ustalenia zostały częściowo zrealizowane przez właściciela terenu, między innymi nastąpił częściowy podział terenu pod działki budowlane, wyznaczono tereny zielone mające pełnić również rolę zbiorników retencyjnych i komunikację drogową. Nastąpiła realizacja ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i jednego budynku usługowego. Na obszarze planu obecnie fragmentarycznie zadrzewionym i zakrzaczonym brak jest wód powierzchniowych, natomiast w jego otoczeniu występują zagłębienia wytopiskowe, zajęte obecnie przez drobne oczka wodne. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. W wyniku realizacji ww. uchwały o przystąpieniu opracowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej terenu. Wprowadzone w uchwale rygory pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie terenu, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony środowiska.

Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby właściciela nieruchomości objętej planem. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń wzięto pod uwagę zarówno prawo własności jak i też zgłoszony na piśmie wniosek o opracowanie planu miejscowego. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. w projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji zabudowań.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% dla terenów mieszkaniowych dla usługowych 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- b) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 30% dla terenów mieszkaniowych dla usługowych 60% powierzchni działki budowlanej;
- c) ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, dla usługowej 10,0 m;;

- 3) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

- a) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- b) nakaz maksymalnej ochrony i zachowania istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wycinkę w przypadku bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych, drogowych i kubaturowych;
- c) uzbrojenie terenu w kanalizację grawitacyjno – tłoczną do oczyszczalni ścieków w Przecławiu,

a także ochronę środowiska poprzez:

- a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
- b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
- c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
- d) wykluczenie możliwości stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;

6) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniową i usług handlu przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków do planu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

9) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - przeprowadzając strategiczną ocenę

oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy. Obowiązuje przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, kształtowania przestrzeni publicznych a także granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami ze względu na brak występowania takich terenów.

3. Obszar objęty planem w całości jest zlokalizowany w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. Nr DG kdhBJ/489-6153/98) – należy uwzględnić przestrzeganie ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej.

4. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Pani Wójt Kołbaskowa zważyła interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkowała się do zgłoszonych wniosków i uwag

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 marca 2024 r. do dnia 12 kwietnia 2024 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Uwzględniono częściowo uwagę. Rozpatrzenie uwagi wymagało wprowadzania nieistotnych zmian do projektu planu miejscowego bez ponowienia procedury planistycznej.

5. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;
- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym (w małej części zabudowany) ale usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kołbaskowo przyjęto Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wskazuje się między innymi teren objęty planem jako jedno z wielu terenów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Kołbaskowo, wykazane w ww. analizie.

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

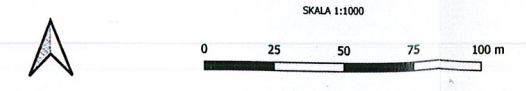
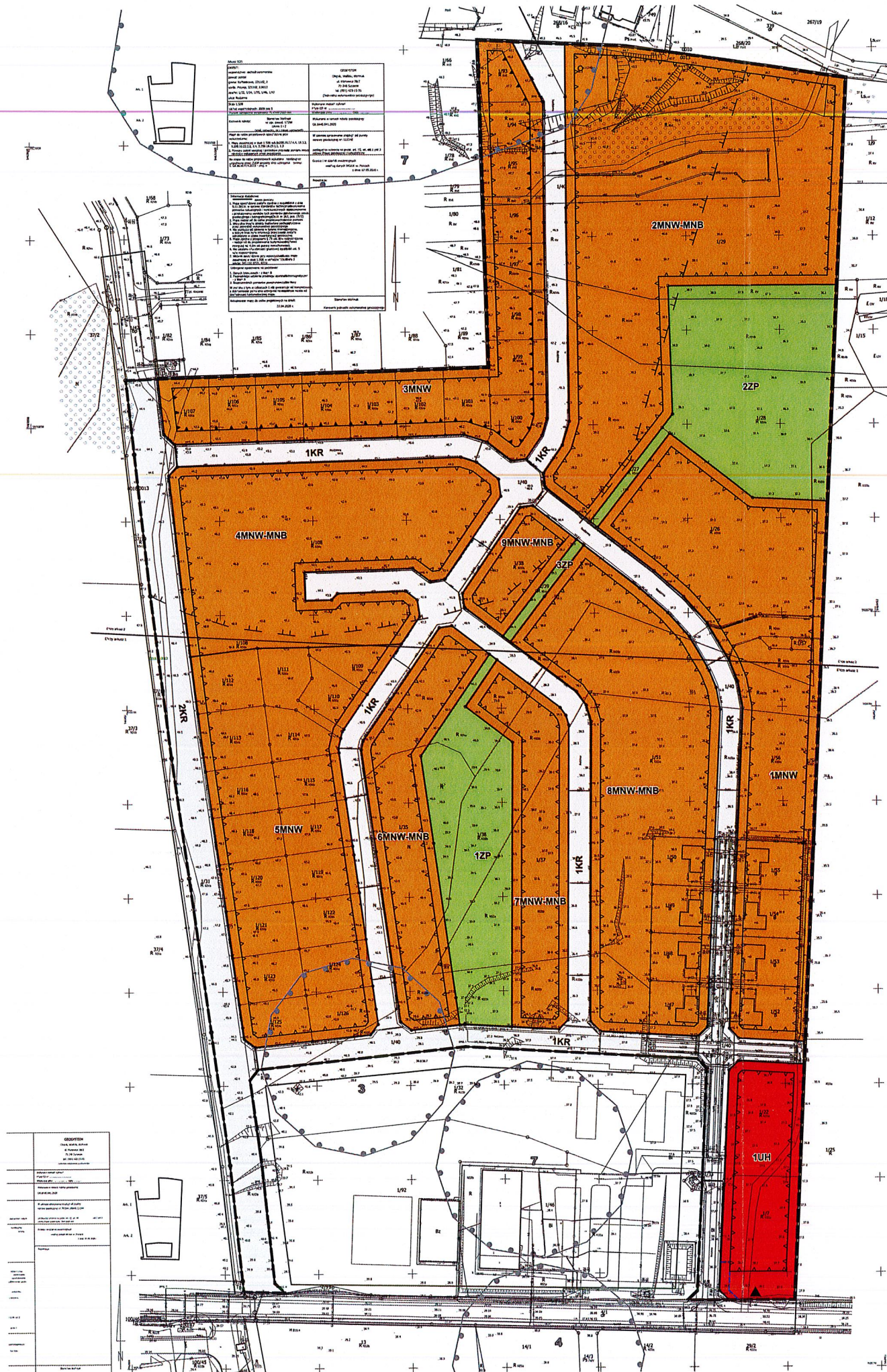
Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków. Dokument ten jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prognoza ta polega na określeniu elementów finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy (wydatki i dochody). Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne przedstawiane są w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Należy podkreślić, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna odbywać się dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Powinna więc ona wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Prognoza skutków finansowych została wykonana jednowariantowo. Wg przedstawionych obliczeń wynika, iż przygotowany projekt planu będzie korzystny dla budżetu gminy. Te korzystne relacje wyniku finansowego wynikają głównie z założenia, iż inwestor ponosi większość kosztów transformacji terenu. Natomiast efekty dla Gminy związane z transformacją terenu są znaczne i dotyczą w zasadzie podatku od nieruchomości. W niniejszej prognozie zwrócono szczególną uwagę na jej wyraz liczbowy. Ponieważ prognoza została wykonana na podstawie 10-letniego interwału czasowego, mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy weryfikować.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, kwalifikuje się do uchwalenia przez radę.

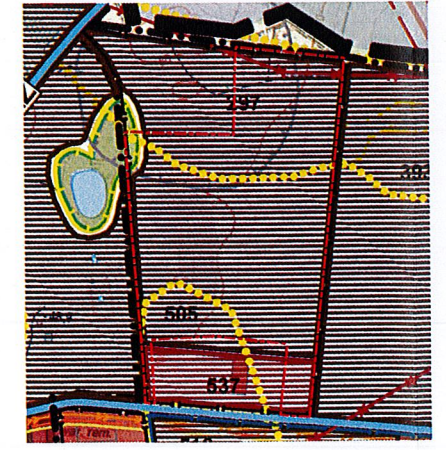
Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym projekt planu zostanie przedłożony radzie celem jego uchwalenia



- OZNACZENIA**
- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- USTALENIA PLANU**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- 1 MNW SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- KLASY PRZEZNACZENIA TERENU**
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
  - MNW-MNB TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNACZEJ
  - UH TERENY USŁUG HANDLU
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZOJNEJ
  - KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW**
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - NIEPREKROKALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY CHRONIONE**
- GRANICA TERENU ZAGROŻONEGO WYSTĘPOWANIEM RUCHÓW MASOWYCH ZIEMI
  - GRANICE STREF OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- WARIANT WJAZDU NA TEREN UH Z POSZERZENIA TERENU KR
  - PROJEKTOWANY ZJAZD Z DRUGI POWIATOWEJ RELACJI SZCZECIN-WARNIK

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH 2000 (STREFA V) - EPSG:2176  
 ŹRÓDŁO POKRODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO:  
 MAPA DO CELÓW PROJEKTYWNYCH W POSTACI WEKTOROWEJ PRZYJĘTA DO PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I  
 KARTOGRAFICZNEGO - STAROSTA POLICKI - WYKONANA W RAMACH ROBOTY GEODEZYJNEJ GK.6640.641.2020

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOLBASKOWO



- SKALA 1:10 000
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - GRUNTY ORNE
  - NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
  - TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIODOROZNOŚCI I O WYRÓŻNIAJĄCYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
  - STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (DIBNEJ W II W RP)
  - OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYM RUCHAMI ZMIENNYMI
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV