

UCHWAŁA NR/25

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A**

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. z 2025 r. poz. 1153) 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), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4) ustawy z dnia 07 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1**PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/491/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły, zmienionej uchwałami Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. oraz Nr II/17/2024 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 maja 2024 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, przyjętego w formie jednolitej uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły – część A, zwanej dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 55,15 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Moczyły.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 2 000;
- 2) załączniki nr 2A i 2B - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo" wraz z legendą;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – 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;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjno-składowych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony został na tereny funkcjonalne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **U/P** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 3) **E** – teren stacji transformatorowej 110/15 kV(GPZ);
- 4) **KD.A** – teren autostrady;
- 5) **KD.D** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KDW** – teren dróg wewnętrznych.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania lica budynku a także usytuowania wszelkich obiektów budowlanych lokalizowanych od strony autostrady oraz węzła drogowego „Szczecin Zachód”;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, infrastrukturalnych lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 5) **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.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) obszarów krajobrazu priorytetowego;
 - 4) udokumentowanych złóż kopalin;
 - 5) kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) 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, obszarów oraz obiektów.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze planu ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) możliwość realizacji w ramach terenów oznaczonych symbolem U/P:
 - a) realizacji jednej z wymienionych funkcji;
 - b) występowania wszystkich ustalonych funkcji w dowolnych proporcjach;
 - c) dominowania jednej z funkcji;
 - 3) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;
 - 4) wprowadzenie pasów zieleni o szerokości minimum 1,5m wzdłuż granic działek przylegających do projektowanych dróg i ulic. Wymagania te nie dotyczą terenów pod liniami elektroenergetycznymi, w obszarach ograniczonego użytkowania wyznaczanych dla tych linii;
 - 5) hałas, którego źródłem będzie działalność prowadzona w obrębie terenów oznaczonych symbolem U/P mierzony od strony terenów zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie inwestycji dopuszcza się:

- 1) wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną od strony drogi ruchu przyspieszonego oraz węzła na drodze A6 dla takich części budynku jak: schody, pochylnie i rampy zewnętrzne, studzienki przy oknach piwnicznych, daszki nad wejściami, okapy dachowe, a także nadwieszane części budynku powyżej parteru oraz elementy wsparte na słupach - maksymalnie do 3,0m, pod warunkiem zachowania 50,0m odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej poza granicami planu miejscowego drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) realizację zadaszonych wiat śmietnikowych oraz obiektów usytuowanych pod poziomem terenu poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD.D i KD.W;
- 3) przekroczenie ustalonej wysokości urządzeń, budowli, obiektów, instalacji i elementów technologicznych o ile konieczność taka wyniknie z wymagań technologicznych, jednak nie więcej niż o 5,0m.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Odry" PLB320003. Z tego względu obowiązują:
 - a) zakaz zanieczyszczenia wód gruntowych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych oraz przemysłowych;
 - b) wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych;
 - c) zakaz składowania wszelkich materiałów poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dla terenu objętego planem ustala się:
 - a) ochronę środowiska poprzez:
 - realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
 - gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,

- zastosowanie środków technicznych mających na celu dotrzymanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;
- 3) obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin” – 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 15.12.2011r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ. Należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać również następujących zasad:
- a) masy ziemne wykorzystać na potrzeby kształtowania i niwelacji własnego terenu;
 - b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą systemu melioracyjnego należy przebudować;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
- a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczającej z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podział działek dla potrzeb wydzielenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych w ramach wyznaczonych w planie terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) działek przeznaczonych na cele komunikacyjne, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i inżynierskie urządzenia sieciowe,
 - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) skrajnych działek wydzielonych na styku z placem manewrowym planowanych dróg,
 - d) działek pod planowane dojścia i dojazdy,
- 4) szerokość frontów działek skrajnych określona jest wraz z trójkątem widoczności drogi;
- 5) w granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z proponowanymi w planie.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przebudową, rozbudową i budową obiektów i urządzeń produkcyjnych, składowych, usługowych oraz infrastrukturalnych na terenach U/P.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy zapewniają wyznaczone w planie drogi – dojazdowa oraz wewnętrzne, a także drogi bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem. Ustalenie to nie dotyczy bezpośredniej obsługi z drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdu bezpośrednio z planowanej drogi krajowej nr 13 a także z autostrady A6;

3. Dopuszcza się realizację dróg zakładowych w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych;

4. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, produkcyjno-usługowej – min. 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych osób;
- 2) dla funkcji składowej – min. 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni składowej;
- 3) dla funkcji usługowej:
 - a) lokale gastronomiczne – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usługowej;
 - b) obiekty noclegowe – min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni noclegowej;
 - c) ekspozycyjno-handlowe – 1 miejsce postojowe na każde 100,0m² powierzchni użytkowej;
 - d) obiekty i lokale rzemieślnicze – min. 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni usługowej;
 - e) obiekty i lokale handlowe oraz pozostałe usługi – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla potrzeb funkcjonowania GPZ – min. 3 miejsca postojowe [dla samochodów osobowych i technicznych]
- 5) rozwiązania komunikacyjne w ramach poszczególnych zakładów, a w szczególności ciągi komunikacji zakładowej, pieszej, pieszo jezdnej i parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych;

5. W przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1.

6. Realizacja każdego nowego obiektu, jego późniejsza rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Wzdłuż istniejących, przebudowywanych i rozbudowywanych, a także nowobudowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci, urządzeń i obiektów wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) parametry projektowanej sieci – minimum \varnothing 90 mm;

- 3) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
 - 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
4. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków poprzez planowaną sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
 - 2) parametry projektowanej sieci – minimum \varnothing 160 mm dla kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz minimum \varnothing 75 mm dla kanalizacji sanitarnej tłocznej;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, usytuowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
 - 4) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem ich do planowanej kanalizacji sanitarnej wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków i z utwardzonych powierzchni terenów funkcjonalnych U/P do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, w tym sieci o minimalnych parametrach \varnothing 200 mm zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg – do gruntu lub kanalizacji deszczowej o minimalnych parametrach \varnothing 160 mm;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) zastosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
 - b) na terenie 2U/P odprowadzenie wód opadowych do istniejącego zagłębienia w terenie, pod warunkiem:
 - dokonania regulacji zagłębienia na terenie śródpolnego nieużytku z możliwością jego powiększenia;
 - braku znaczącego wpływu na gospodarkę wodną terenu i na kształtowanie środowiska przyrodniczego;
 - nie dokonywania zmian stanu wody na gruncie;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez stację redukcyjną zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 2) sieć rozdzielcza średniego i niskiego ciśnienia - minimum \varnothing 25 mm;
 - 3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych systemów gazowych, np. zbiorniki na gaz;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej po jej wybudowaniu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii np.: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.
8. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące w sąsiedztwie obszaru planu miejscowego oraz projektowane linie elektroenergetyczne 110 kV, 15 kV i 0,4 kV;
 - 2) planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową;
 - 3) dopuszcza się budowę:

- a) nowej infrastruktury elektroenergetycznej, przebudowę, remont i utrzymanie linii elektroenergetycznych po ich wybudowaniu;
 - b) stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV, wynikających z zapotrzebowania w energię elektryczną w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych U/P;
 - c) zasilanie terenu z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV na terenie 4ZN;
- 5) obowiązuje zachowanie pasów ochrony funkcyjnej dla terenów projektowanych linii elektroenergetycznych:
- a) dla linii kablowych WN-110 kV – 1,0m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii);
 - b) dla linii kablowej SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
 - c) dla linii napowietrznej SN-15 kV – 14,0m (po 7,0m po każdej ze stron od osi linii).
- 6) w pasach ochrony funkcyjnej dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
9. W zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.
10. W zakresie regulacji stosunków wodnych – zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
11. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P** o powierzchni 22,28 ha, **2U/P** o powierzchni 18,54 ha, **3U/P** o powierzchni 7,443 ha.

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) wszelkiego rodzaju obiektów towarzyszących funkcji podstawowej [usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej], w tym także: budynków biurowych, parkingów naziemnych, wielopoziomowych lub podziemnych [dla samochodów osobowych i ciężarowych], łączników technologicznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) kondygnacji podziemnych pełniących funkcję inną niż parking;
- 3) zespołu obiektów usługowych, w tym również handel detaliczny i hurtowy;
- 4) inne o podobnej funkcji związanej z usługą lub produkcją lub też funkcją składową;
- 5) dróg zakładowych;
- 6) dojeżdż i dojazdów;
- 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) dla terenu 2U/P dodatkowo możliwa jest realizacja:
 - a) usług związanych obsługą podróźnych oraz z obsługą ruchu samochodowego;
 - b) stacji paliw, myjni samochodowej, stacji diagnostycznych i warsztatów samochodowych;

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy od 1 do 6 kondygnacji nadziemnych;
 - b) maksymalnie 1 kondygnacja podziemna;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynek o funkcji wyłącznie usługowej – max. do 17,0 m;
 - b) pozostałe budynki – max. do 30,0 m;
- 4) wysokość urządzeń, budowli, obiektów, instalacji i elementów technologicznych – max. do 45,0m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: do 25°;
 - b) układ kalenicy dachu – dowolny;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy:
 - teren 1U/P – max. 50% powierzchni działki;
 - teren 2U/P, 3U/P – max. 65% powierzchni działki;
 - b) biologicznie czynnej:
 - teren 1U/P – min. 25% powierzchni działki;
 - teren 2U/P, 3U/P – min. 20% powierzchni działki;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):
 - a) teren 1U/P – 3,0;
 - b) teren 2U/P, 3U/P – 3,9;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 5 000,0 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w granicach 75° - 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m. Ustalenie to nie dotyczy działek o których mowa w § 7 pkt. 3.

6. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem: 7KD.D, 8KDW, 9KDW i 10KDW oraz z bezpośrednio sąsiadujących dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym – zarówno planowanych jak i istniejących;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 4.

7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 12. 1. Wyznacza się teren stacji transformatorowej 110/15 kV (GPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem **5E** o powierzchni 1,038 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynki – max. 9,0 m;
 - b) obiektów technicznych i technologicznych oraz urządzeń specjalnych – max. do 35,0m;
- 4) pozostałe parametry poszczególnych obiektów technicznych i technologicznych oraz urządzeń specjalnych – dostosowane do obowiązujących norm;

- 5) dachy budynków – dowolne;
- 6) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 10% powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min.40% powierzchni działki.
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05;
 - b) maksymalny - 0,2.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej – 5 000,0 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki w granicach 80⁰ - 95⁰;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m.

5. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KDW;
- 2) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 4.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

§ 13. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZN** o powierzchni 1,782 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6;

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu terenu po liniach rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z bezpośrednio sąsiadujących dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – ustala się zakaz sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny autostrady, oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KD.A** o powierzchni 0,058 ha i **6KD.A** o powierzchni 0,404 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) tereny na poszerzenie drogi [węzeł drogowy na przecięciu z autostradą A6] o szerokości drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi;
- 3) w ramach terenu 6KD.A ustala się lokalizację otwartego, ziemnego zbiornika retencyjno-rozsządzającego na potrzeby odwodnienia układu drogowego węzła z autostradą A6;

- 4) minimalna pojemność zbiornika retencyjno-rozsączającego 2500,0m³;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 6;
- 2) ustala się wycinkę drzew kolidujących z planowaną drogą.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – zakaz wtórnych podziałów;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się:

- 1) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych z drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) obsługę komunikacyjną ziemnego zbiornika retencyjno-rozsączającego z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 7KD.D;

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- 1) w liniach rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją oświetleniem drogowym oraz odwodnieniem drogi;
- 2) ustala się zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania zabudowy planowanej na terenach przyległych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD.D** o powierzchni 0,971 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem drogi.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające obowiązuje zakaz podziału;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych przeznaczonych pod zabudowę do drogi dojazdowej bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – w liniach rozgraniczających drogi ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania zabudowy planowanej na terenach przyległych.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8KDW** o powierzchni 1,419 ha, **9KDW** o powierzchni 0,512 ha, **10KDW** o powierzchni 0,703 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg 8KDW i 10KDW w wyznaczonych liniach rozgraniczających 20,0m z lokalnymi poszerzeniami dla potrzeb realizacji placów manewrowych 30,0m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość drogi 9KDW w wyznaczonych liniach rozgraniczających zgodna z istniejącym podziałem geodezyjnym – zgodnie z rysunkiem planu
- 3) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem dróg.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody – obowiązują ustalenia wg § 6.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości – po wydzieleniu w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające obowiązuje zakaz podziału;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych przeznaczonych pod zabudowę do drogi dojazdowej bez ograniczeń.

6. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – w liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania zabudowy planowanej na terenach przyległych.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni wynikającej z niniejszego planu 55,15 ha dokonano poprzez uzyskanie stosownych zgód w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły, przyjętego uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. nr 113 poz. 2448]:

- 1) RIIIa i RIIIb – za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja znak GZ.tr.057-602-377/05 z dnia 09.08.2005 r.;
- 2) RIV – za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – decyzja znak GZU.og.0602/Z-81593/91 z dnia 17.07.1991 r.;
- 3) RV, łV, PsV – w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły.

§ 18. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 2U/P, 3U/P;
- 2) 1% dla terenu 1U/P;
- 3) dla pozostałych terenów w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, nie ustala się stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły, przyjętego uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448].

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

18.09.2025r.
Pod względem prawnym
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec
RADCA PRAWNY

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2025 RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVI/491/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałami Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. oraz Nr II/17/2024 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 maja 2024 r. przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego pierwotnie posiadał powierzchnię 183,46 ha. Uchwałą nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. zmniejszono obszar opracowania do powierzchni 165,08 ha. Aktualnie w wyniku podjęcia uchwały Nr II/17/2024 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 maja 2024 r. dokonano podziału terenu opracowania na część A i część B, gdzie powierzchnia obszaru części A wynosi 55,15 ha. Obszar opracowania położony jest w zachodniej części gminy Kołbaskowo w bliskim sąsiedztwie Kołbaskowa i w niewielkim oddaleniu od granicy państwowej. Teren ten aktualnie jest terenem niezabudowanym. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie Gminy Kołbaskowo i dotyczy terenu w obrębie ewidencyjnym Moczyły. Jest to teren aktualnie sklasyfikowany jako rolny i objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448].

Z wnioskiem o zmianę przeznaczenia terenów położonych w obrębie Moczyły wystąpił Właściciel terenu. Zmiana przeznaczenia wnioskowanego terenu podyktowana jest potrzebami Wnioskodawcy.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 Inwestora. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń a także wyznaczeniu poszczególnych obszarów funkcjonalnych wzięto pod uwagę zarówno prawo własności

jak i też zgłoszone na piśmie wnioski właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy a także pozwolą na zainwestowanie tego terenu.

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 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 terenów, strefy ochrony ekspozycji, 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;
- 3) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu zanieczyszczenia wód gruntowych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych oraz przemysłowych;
 - b) wyłącznie zorganizowanego sposobu zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzenia ścieków sanitarnych;
 - c) zakazu składowania wszelkich materiałów poza nieprzekraczalną linią zabudowy; 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) zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) wymagania wynikające z usytuowania obszaru planu miejscowego względem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - 10) 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;
 - 11) 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;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy.
2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów krajobrazu priorytetowego, udokumentowanych złóż kopalin, kształtowania przestrzeni publicznych oraz 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. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Kołbaskowo zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Opracowany projekt zmiany planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku opiniowania i uzgodnienia projektu zmiany planu wpłynęły uwagi odnoszące się do wyznaczonego przebiegu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej w pierwotnej wersji projektu symbolem 9KDG. Uwagi te złożyły następujące organy:

- a) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie – postanowienie znak O.Sz.Z-3.438.59.2019.rm z dnia 09 grudnia 2019 r.;
- b) Starosta Policki – pismo znak AB.0722.20.K.2019.DU z dnia 13 grudnia 2019 r.;

a także pośrednio poprzez odwołanie się do proponowanego użytku ekologicznego poza granicami planu miejscowego:

c) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie w piśmie znak WOPN-OS.410.238.2019.MP z dnia 14 grudnia 2019 r.

Gmina zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest związana ustaleniami studium przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo wskazuje konkretny przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego wraz z węzłem drogowym na przecięciu się z autostradą A6. Biorąc pod uwagę ustalenia studium brak jest możliwości wyznaczenia w zmianie planu miejscowego innego przebiegu tej drogi. Tym samym dokonano zmniejszenia obszaru terenu objętego zmianą planu o tereny przyległe do istniejących i projektowanych dróg krajowych, pozostawiając ustalenia zawarte w uchwale nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448] w stanie niezmienionym.

W związku z powyższym po przeprowadzeniu procedury uzgodnieniowej i dokonaniu niezbędnych zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień projekt zmiany planu w 2020 r. skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 06 lipca 2020 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag [do 20 lipca 2020 r.] a także w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu procedury planistycznej skierowano w październiku 2020 r. projekt zmiany planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Gminy Kołbaskowo. Dokument ostatecznie nie został uchwalony przez radę, co głównie wynikało z prac projektowych prowadzonych przez GDDKiA dla potrzeb realizacji inwestycji drogowej pn. „Budowa obwodnicy Kołbaskowa w ciągu drogi krajowej nr 13”.

Następnie w lipcu 2022 r. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego o wydanie decyzji w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W dniu 28 kwietnia 2023 r. wydano decyzję nr 5/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Kołbaskowa w ciągu drogi krajowej nr 13”, zaś w dniu 09 sierpnia 2023 r. wydano decyzję nr 15/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Warzymic i Przeclawia w ciągu drogi krajowej nr 13 z podziałem na dwa zadania realizacyjne – Odcinek 2 – od węzła Siadło Górne (z węzłem) do węzła Szczecin Zachód (z węzłem)”. Obie decyzje wydane przez Wojewodę Zachodniopomorskiego mają istotny wpływ na kształt planu miejscowego a także blokują możliwość uchwalenia zmiany planu miejscowego dla całości obszaru w kształcie przygotowanym pod obrady rady w 2020 r., który był zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.

W świetle art. 11i ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stosuje się w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Z

przedmiotowej regulacji wynika, że decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej może być wydana niezależnie od tego, czy dany teren jest objęty planem miejscowym, zaś ustalenie lokalizacji drogi publicznej w tej decyzji może nastąpić niezależnie od zgodności z ustaleniami tego planu.

Ponadto z chwilą złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wstrzymywane są wszelkie prace planistyczne dotyczące terenu objętego postępowaniem. Gmina jest związana postanowieniami wydanej przez wojewodę decyzji, niezależnie od faktu że inwestycja ta będzie realizowana niezgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ przebieg drogi DK 13 zatwierdzony ww. decyzjami Wojewody Zachodniopomorskiego był odmienny od tego wynikającego z ustaleń studium, Wójt Gminy Kołbaskowo został zmuszony do przerwania prac planistycznych nad zmianą planu miejscowego do czasu ujawnienia podziałów geodezyjnych zatwierdzonych w treści wydanych ww. decyzji.

W 2024 r. podjęta została decyzja o wznowieniu prac planistycznych. Obwodnica Kołbaskowa w ciągu drogi krajowej nr 13 począwszy od planowanego węzła z autostradą A6 przecina obszar objęty niniejszą zmianą planu dokładnie w połowie, a jej przebieg na podstawie wydanej decyzji ZRiD jest niezgodny z przebiegiem wynikającym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. Od dnia 24 września 2023 r. po zmianach wprowadzonych ustawą z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. poz. 1688] brak jest możliwości dokonywania zmian w studium dla potrzeb wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze zmienioną w 2023 r. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeszcze tylko do końca 2025 r. ustalenia studium są wiążące dla gminy przy opracowywaniu planu miejscowego lub jego zmiany. Natomiast wydana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nie ma narzuconej ustawowo zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z tego też względu na dzień dzisiejszy i do czasu uchwalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe kontynuowanie prac planistycznych dla południowej części obszaru opracowania.

Z uwagi na wymóg zachowania zgodności zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, prace planistyczne mogą być kontynuowane jedynie dla tej części obszaru opracowania, który jest zgodny zarówno z ww. decyzjami wojewody jak i z obowiązującym jeszcze do końca 2025 r. studium.

4. W dniu 27 maja 2024 r. podjęta została przez Radę Gminy Kołbaskowo uchwała nr II/17/2024 dzieląca obszar opracowania planu miejscowego na „część A” i „część B”. Do czasu uchwalenia ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe kontynuowanie prac planistycznych dla południowej części obszaru oznaczonego na załączniku graficznym jako „część B”. Natomiast obszar wskazany jako „część A” nie tylko pokrywa się z kierunkami rozwoju gminy wyznaczonymi w studium ale również będzie zgodna z wydanym ZRiD-em. Ponieważ zakończono etap podziału nieruchomości jaki nastąpił na skutek wydania ww. decyzji a podziały zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków istnieje już możliwość dokończenia prac planistycznych dla części A.

Podzielenie obszaru opracowania zmiany planu miejscowego na dwa etapy nie pociąga za sobą potrzeby powtarzania procedury planistycznej od samego początku. Po dokonaniu w projekcie zmiany planu miejscowego korekt wynikających z wydanych przez wojewodę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, niezbędne jest jedynie powtórzenie uzgodnień i opiniowania w

niezbędnym zakresie [z wybranymi organami dla których wprowadzona zmiana ma istotny wpływ na zakres kompetencyjny]. Następnie należy przeprowadzić ponowne wyłożenie do publicznego wglądu.

5. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. poz. 1688], która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r. procedura planistyczna wszczęta w 2018 r. została zakończona przy zastosowaniu przepisów dotychczasowych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymóg wynikający z art. 67 ust. 3 pkt. 1 wspomnianej ustawy nie ma zastosowania w niniejszej procedurze ponieważ o opinie i uzgodnienie projektu planu miejscowego wystąpiono przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano po raz pierwszy do zaopiniowania i uzgodnienia w dniu 12 listopada 2019 r., czyli przed 24 września 2023 r.
6. Projekt zmiany planu miejscowego w dniu 26 listopada 2024 r. poddano ponownej procedurze opiniowania i uzgadniania z wybranymi organami i instytucjami:
 - Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie;
 - Wojewodą Zachodniopomorskim;
 - Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego;
 - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie;
 - ZWiK Kołbaskowo;
 - Referatem komunikacji w Urzędzie Gminy Kołbaskowo.

W wyniku przeprowadzenia ponownych niezbędnych uzgodnień projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi złożone przez następujące organy:

- a) Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie – postanowienie znak O.Sz.Z-3.438.76.2024.1.rm z dnia 19 grudnia 2024 r. Uwagi uwzględniono a tym samym organ uzgodnił projekt pozytywnie kolejnym postanowieniem znak O.Sz.Z-3.438.22.2025.1.rm z dnia 20 marca 2025 r.;
- b) Wojewoda Zachodniopomorski – pismo znak AP-3.745.3.99.2024.KSB z dnia 05 grudnia 2024 r. Uwagi uwzględniono.

Jednocześnie Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Kołbaskowie zaproponował zmianę parametrów projektowanej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co zostało uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Pozostałe organy uzgodniły projekt zmiany planu miejscowego bez uwag.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji w siedzibie GDDKiA skorygowano projekt zmiany planu miejscowego według wskazań organu oraz skierowano ponownie do uzgodnienia z Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie. W toku opiniowania projektu planu GDDKiA drogą e-mailową zwrócił się z żądaniem zmiany oznaczenia cyfrowo-literowego dla terenów autostrady z KD.G na KD.A oraz dopuszczenie obsługi komunikacyjnej dla zbiornika retencyjno-rozsączającego z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD.D. Projekt skorygowano i przekazano organowi uzgadniającemu. Projekt planu skorygowano. Postanowieniem znak O.Sz.Z-3.438.22.2025.1.rm z dnia 20 marca 2025 r. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie uzgodnił pozytywnie projekt.

7. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był ponownie wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 06 czerwca do 10 lipca 2025 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, czyli do dnia 28 lipca 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy, oraz o projektowane drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy. Tereny zostaną także skomunikowane w oparciu o układ komunikacyjny jaki został przewidziany w planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 113 poz. 2448] a zlokalizowany na styku z granicą opracowania zmiany planu;
- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt zmiany planu jest terenem jeszcze niezabudowanym ale usytuowanym w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo została dokonana wewnętrznie bez podejmowania stosownej uchwały. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie wykazują niezgodności z dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy. Przygotowany plan uwzględni potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Kołbaskowo.

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 praktycznie 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.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR/25

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2025 R.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

Na podstawie 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], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie Moczyły, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr XLVI/491/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2018 r., zmienioną uchwałami Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. oraz Nr II/17/2024 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 maja 2024 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od dnia 06 czerwca 2025 do dnia 10 lipca 2025 r. – w trakcie trwania wyłożenia a także w wyznaczonym w obwieszczeniach nieprzekraczalnym terminie na składanie uwag, czyli do dnia 28 lipca 2025 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR/25

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2025 R.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie 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], 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

§ 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie 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 pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o ochronie przyrody i ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

§ 3. Całość Inwestycji i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.

§ 4. Zaplanowane w granicach planu miejscowego niewielkie poszerzenie dla potrzeb planowanej drogi krajowej (wynikające z zachowania ciągłości przeznaczenia wynikającego z decyzji nr 5/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Kołbaskowa w ciągu drogi krajowej nr 13”, oraz decyzji nr 15/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „Budowa obwodnicy Warzymic i Przeclawia w ciągu drogi krajowej nr 13 z podziałem na

dwa zadania realizacyjne – Odcinek 2 – od węzła Siadło Górne (z węzłem) do węzła Szczecin Zachód (z węzłem)”) związane będzie z realizacją drogi krajowej nr 13, której koszty realizacji pokryje Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad.

ZAŁĄCZNIK NR 5

DO UCHWAŁY NR/25

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2025 R.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A**

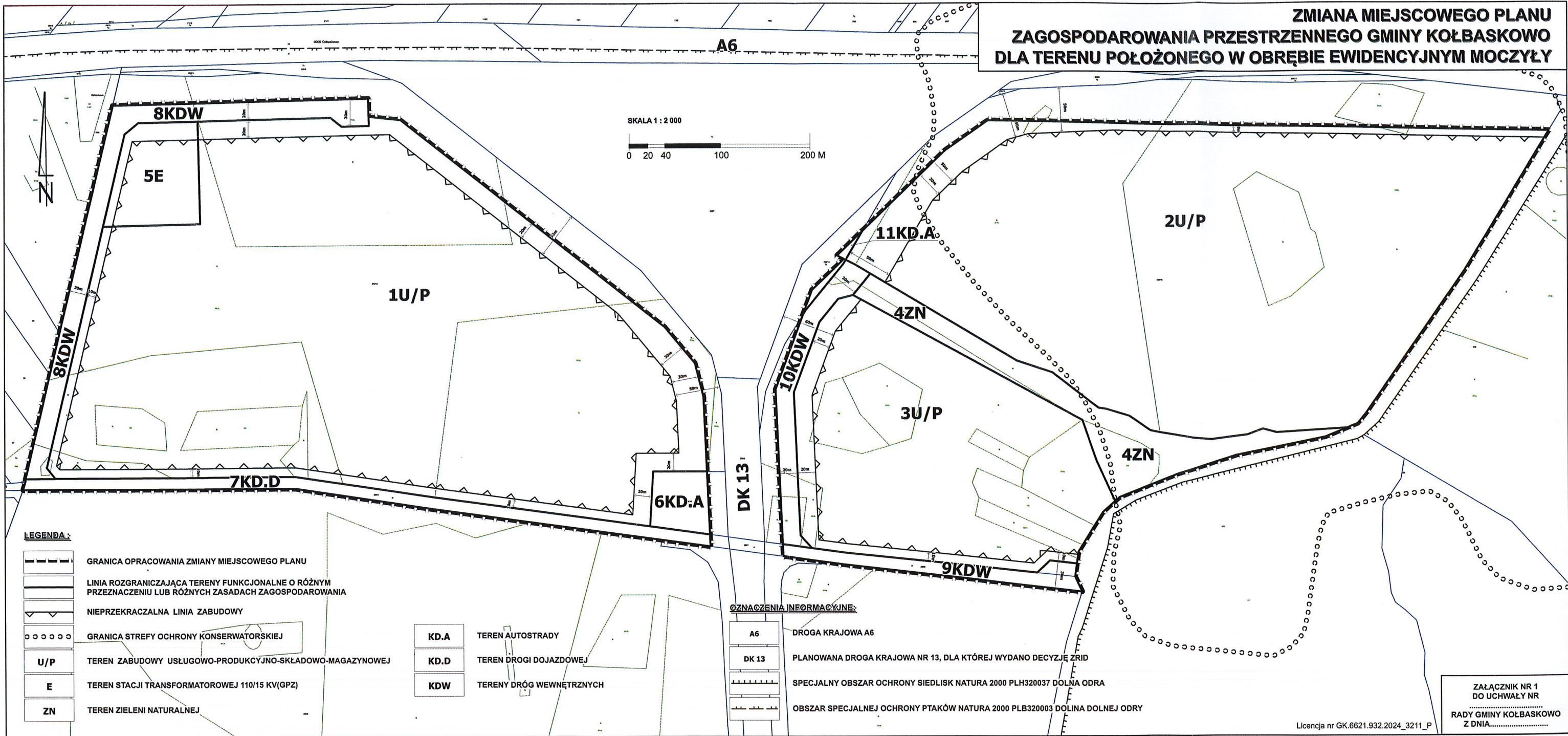
DANE PRZESTRZENNE

**utworzone zgodnie z postanowieniami rozdziału 5a „Zbiory danych przestrzennych”
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Dane przestrzenne dla niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Moczyły – część A, dostępne są w formie elektronicznej pod linkiem:


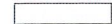
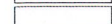


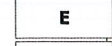

<https://bip.kolbaskowo.pl/pliki-do-planow-miejscowych.html?>

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MOCZYŁY**



SKALA 1 : 2 000
0 20 40 100 200 M

LEGENDA:

-  GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  **U/P** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNO-SKŁADOWO-MAGAZYNOWEJ
-  **E** TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ 110/15 KV(GPZ)
-  **ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

-  **KD.A** TEREN AUTOSTRADY
-  **KD.D** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  **A6** DROGA KRAJOWA A6
-  **DK 13** PLANOWANA DROGA KRAJOWA NR 13, DLA KTÓREJ WYDANO DECYZJĘ ZRID
-  SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 PLH320037 DOLNA ODRA
-  OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB320003 DOLINA DOLNEJ ODRA

Licencja nr GK.6621.932.2024_3211_P

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA.....

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

GRANICE ADMINISTRACYJNE

GRANICE PAŃSTWA
GRANICE GMINY

HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ

OSRODEK GMINNY
OSRODKI WSPOMAGAJĄCE
OSRODKI PODSTAWOWE
KOLONIE I PRZYSIÓŁKI

UWARUNKOWANIA W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

UŻYTKOWANIE TERENU

GRUNTY ORNE
UŻYTKI ZIELONE
NIEUŻYTKI
LASY I ZADRZEWIENIA, SIEDLISKA LEŚNE
STARODRZEW PRZYKOŚCIELNY I CMENTARZY / TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
PARKI PODNORSKIE
BRZEWOSTAN LEŚNY O CHARAKTERZE PARKOWYM
ALEJE SZPALERY DRZEW
RZĘKI, STRUMIENIE, KANAŁY, ROWY MELIORACYJNE
JEZIORA, STAWY HODOWLANE, OCZKA WODNE
OBWODY RYBACKIE

ZAINWESTOWANIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH
TERENY PRODUKCYJNE, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO - SKŁADOWE
BOISKA SPORTOWE
TERENY CMENTARZY
TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ
TERENY ZAMKNIĘTE
TERENY SPECJALNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

UJĘCIE WÓD PODZIEMNYCH

STREFY OCHRONNE UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH Z KANAŁU KUROWSKIEGO

GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
WODOCIĄG 20800
SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
KANALIZACJA GRAWITACYJNA ISTNIEJĄCA
KANALIZACJA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA
PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW MECHANICZNO - BIOLOGICZNA
LOKALNE URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

ZAPOĄTRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNA I TELEKOMUNIKACJA

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 kV WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ Z GRANICAMI PASA TECHNOLOGICZNEGO
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
GRANICA PROJEKTOWANYCH TERENÓW ELEKTROWNI WIATROWYCH
ISTNIEJĄCA CENTRALA TELEFONICZNA
ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
ISTNIEJĄCE TELEKOMUNIKACYJNE LINIE KABLOWE

ZAPOĄTRZENIE W GAZ

GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCY

INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

A - AUTOSTRADA
S - ZACHODNIA OBWODNICA SZCZECINA
INNE DROGI UKŁADU PODSTAWOWEGO
GP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO - DROGA KRAJOWA NR 13
G - DROGI GŁÓWNE
Z - DROGI ZBIORCZE
INNE WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE
L - DROGI LOKALNE
LINIA TRAMWAJOWA
TRASY ROWEROWE
LINIE KOLEJOWE
ZACHODNIA OBWODNICA KOLEJOWA SZCZECINA
LINIA KOLEJOWA DO LIKWIDACJI

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OBOWIĄZUJĄCE FORMY OCHRONY
REZERWATY PRZYRODY ISTNIEJĄCE
R I - REZERWATY KRAJOWE WIDOKOWE NAD MIEDZODRZEM
R II - REZERWAT KANAŁ KWIATOWY
R III - REZERWAT KUROWSKIE BŁOTA
UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
UE I - PTASIA ŁYBA
UE II - TRAWIARZA DOLINA
PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
OTULINA PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
SZCZECIŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY "PUSZCZA BUKOWA"
OTULINA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA BUKOWA"
POMNIK PRZYRODY
P1 - DĄB SZYPUKOWY "ZBIŃCZKI"
OBSZAR NATURY 2000 (SOO) "DOLNA ODRA" PLH 320037
OBSZAR NATURY 2000 (OSO) "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003
LASY OCHRONNE
GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 122

PROPONOWANE FORMY OCHRONY

REZERWATY PRZYRODY PROPONOWANE
UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE
POMNIKI PRZYRODY
P2-P15
STANOWISKA DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIENEJ (SD1) - ok. koło Rosówka

INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY

NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE
TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZĄDKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓZNORODNOŚCI I O WYRÓŻNIAJĄCYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
GNIAZDA BOCIANA BIAŁEGO
KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU EUROPEJSKIM
KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM

KRUSZYWA NATURALNE

ZŁOŻA PERSPEKTYWICZNE
WYROBISKA POEKSPLOATACYJNE
WYROBISKA DZIKIE
KIERUNEK RENATURALIZACJI TERENÓW ZDEGRADOWANYCH

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

GRANICA NATURALNEGO OBSZARU ZALEWOWEGO / OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ
OBSZARY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYMI RUCHAMI ZIEMNYMI
OBSZARY PODATNE NA MASOWE RUCHY ZIEMNE
TERENY EROZYJNE

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WRAZ Z OTOCZENIEM WPISANYCH LUB PLANOWANYCH DO WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW
STREFA "B" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTEKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
Pz PARKI ZABYTEKOWE
+ CMENTARZE ZABYTEKOWE ZE STARODRZEWEM

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OZNACZENIE STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK

STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W I)
STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W II I W III)

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

OBSZARY WSKAZANE DO ZALESIENIA

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OZNACZENIA JEDNOSTEK FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNYCH O OKREŚLONEJ DOMINUJĄCEJ FUNKCJI
GRANICA OBSZARU ROZWOJU OSADNICZEGO - WIELOFUNKCYJNE STREFY ZABUDOWY WIEJSKIEJ

STREFY FUNKCYJNALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
STREFA USŁUG Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
STREFA ZIELENI
STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
TEREN PARKINGU
GRANICA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW
GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW