



**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym 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. z 2020 r. poz. 713 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 2021 r. poz. 741), Rada Gminy w Kołbaskowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/103/2019 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kołbaskowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, przyjętego uchwałą nr XXXVI/446/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 18 kwietnia 2014 r. zmienionego uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kołbaskowo, zwanej dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 13,9125 ha, obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo.

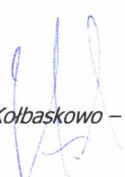
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik 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.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu usługowo-produkcyjnego, magazynowego i składowego wraz z określeniem zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują teren oznaczony symbolem **U,PS** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, magazynowej i składowej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu funkcjonalnego U,PS.



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

- 1) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca teren funkcjonalny o innym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania niż tereny sąsiednie;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez obrys zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków, znajdujących się na jednej działce budowlanej lub terenie funkcjonalnym, w stanie wykończonym w stosunku do terenu działki. Do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych jak budynki gospodarcze, garaże, stróżówka 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 zbiorników wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 5) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tzn. zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50% udziałem zieleni zimozielonej w celu izolacji akustycznej i wizualnej;
- 6) **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 obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi / obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 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 terenu oznaczonego symbolem U,PS:
 - 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 czwartego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza;
- 4) wprowadzenie pasów zieleni o szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic działek przylegających do terenów dróg [z możliwością ich przerwania dla potrzeb realizacji zjazdu lub poprowadzenia infrastruktury technicznej] oraz pasa zieleni izolacyjnej od północno-wschodniej granicy planu miejscowego o szerokości minimum 20,0m. Wymagania te nie dotyczą terenów pod liniami elektroenergetycznymi, w obszarach ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla tych linii;
- 5) hałas, którego źródłem będzie działalność prowadzona w obrębie terenu oznaczonego symbolem U,PS mierzony od strony terenów zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) podziały, rozbiórkę istniejących w granicach terenu obiektów i urządzeń oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu;
- 2) rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń i obiektów sieciowych obsługujących teren objęty niniejszym opracowaniem.

3. Na obszarze planu zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej kolorystyki.

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

- 1) obszar opracowania znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003. 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 i wód opadowych.
- 2) dla terenu objętego planem ustala się 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 systemu zaopatrzenia w ciepło eliminującego paliwa stałe i obniżającego w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
 - d) zastosowanie środków technicznych mających na celu dotrzymanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) obszar planu w znacznej części położony jest 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 z nobliwością jej wywiezienia w przypadku braku możliwości technicznych wykorzystania nadmiaru ziemi na terenie planu;
 - b) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą systemu melioracyjnego należy przebudować.
 - 5) w granicach obszaru opracowania znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej. Obowiązuje:
 - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w granicach wyznaczonych stanowisk ujętych w ewidencji konserwatorskiej;
 - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - c) 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 transformatorowej w ramach wyznaczonego w planie terenu funkcjonalnego;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
 - b) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej i dostosowania wielkości działek do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) działek pod planowane dojeżdża i dojazdy,
- 4) dopuszcza się łączenie działek lub ich części powstałych w wyniku podziałów zgodnych z planem.

§ 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową a także późniejszą przebudową i rozbudową budynków, obiektów i urządzeń produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych oraz infrastrukturalnych na terenie U,PS.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy ustala się poprzez bezpośrednio przylegającą do obszaru objętego planem drogę krajową nr 13, położoną w ciągu działki drogowej nr 147 – jednym zjazdem publicznym z drogi krajowej o parametrach technicznych adekwatnych do ruchu samochodowego związanego z planowaną funkcją terenu U,PS, możliwym do realizacji po wcześniejszej likwidacji istniejącego zjazdu;

2. W ramach wyznaczonego terenu funkcjonalnego U,PS dopuszcza się realizację komunikacji zakładowej o szerokości min. 12,0m oraz przeciwpożarowej o szerokości min. 9,0m;

3. 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 każdych 5 zatrudnionych osób;
- 2) dla funkcji składowej – min. 1 miejsce postojowe na każde 200 m² powierzchni składowej;
- 3) dla funkcji usługowej – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obiekty i lokale handlowe, ekspozycyjno-handlowe – 2 miejsca postojowe na każde 50,0m² powierzchni użytkowej;
- 5) rozwiązania komunikacyjne w ramach wyznaczonego terenu funkcjonalnego, a w szczególności ciągi komunikacji zakładowej, pieszej, pieszodojazdnej i wydzielonych tam parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych oraz zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 2 miejsca postojowe dla każdej nowej inwestycji;

4. 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.

5. Realizacja każdego nowego obiektu, jego późniejsza rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych – określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 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. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

3. 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.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej (wodociągu grupowego) o średnicy \varnothing 160 mm Kołbaskowo-Rosówek położonego w ciągu działki drogowej nr 147 lub innego projektowanego przyłącza lub sieci realizowanych dla potrzeb inwestycji;
- 2) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych w warunkach specjalnych - zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z istniejącej gminnej sieci wodociągowej a w wypadku zapotrzebowania wykraczającego poza możliwości dostawy wody z gminnej sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę przeciwpożarową z indywidualnych zbiorników retencyjnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) projektowana sieć wodociągowa podłączona do istniejącego wodociągu, w obszarze opracowania winna zapewnić wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych;

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej grupowej w gminie Kołbaskowo, położonego w drodze krajowej nr 13, w ciągu działki drogowej nr 147, do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 2) parametry projektowanej sieci - \varnothing 75 mm ÷ 400 mm;

3) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie wód opadowych:

a) z powierzchni nieutwardzonych – do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;

b) z terenów utwardzonych, w tym komunikacji zakładowej i parkingów – do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w lit. c;

c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych ze szczelnym dnem, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej do gazociągu doprowadzonego do Kołbaskowa;

2) parametry projektowanej sieci – minimum \varnothing 25 mm;

3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych, w tym także ze zbiorników na gaz płynny;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowych i urządzeń infrastruktury technicznej po jej wybudowaniu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na gaz, olej opalowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

9. W zakresie elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV;

2) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową;

3) dopuszcza się budowę:

a) nowej infrastruktury elektroenergetycznej, przebudowę, remont i utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;

b) stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV, wynikających z zapotrzebowania na energię elektryczną w ramach wyznaczonego terenu funkcjonalnego U,PS;

4) obowiązuje zachowanie pasów ochrony funkcyjnej dla terenów projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych:

a) dla linii kablowej SN-15 kV i nn-0,4 kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);

b) dla linii napowietrznej SN-15 kV – 14,0m (po 7,0m po każdej ze stron od osi linii);

5) w pasach ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i z rozbudowanym systemem korzeniowym.

10. 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.

11. W zakresie regulacji stosunków wodnych:

- 1) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
12. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów:
- 1) zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
 - 2) usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji u źródła na wysypisko odpadów komunalnych poza obszarem gminy Kołbaskowo.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓLWE

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, magazynowej i składowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U,PS** o powierzchni 13,9125 ha.

2. dopuszcza się lokalizację:

- 1) wszelkiego rodzaju obiektów towarzyszących funkcji podstawowej (usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej);
- 2) kondygnacji podziemnej pełniącej funkcję inną niż parking;
- 3) komunikacji zakładowej;
- 4) dojazdów i dojazdów;
- 5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) maksymalnie 1 kondygnacja podziemna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy działek budowlanych;
- 4) wysokość zabudowy – max. do 22,0 m;
- 5) wysokość urządzeń, obiektów, instalacji i elementów technologicznych (o ile nie mają formy atyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie) – max. do 30,0m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach dowolny o kącie nachylenia głównych połaci: do 35°;
 - b) układ kalenicy dachu – dowolny;
- 7) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 60% powierzchni działki;
 - b) biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):
 - a) minimalny – 0,21;
 - b) maksymalny – 3,0;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej oraz w zakresie wymogów wynikających z przepisów odrębnych – obowiązują ustalenia wg § 6.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość każdej nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000,0 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w granicach 85° - 95°;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 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 przylegającej drogi krajowej nr 13;
 - 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – zgodnie z § 9 ust. 3.
7. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, sklasyfikowanych jako:

- 1) RIVa o powierzchni 0,51 ha,
- 2) RIVb o powierzchni 2,526 ha,
- 3) RV o powierzchni 1,4367 ha;
- 4) RVI o powierzchni 0,2456 ha;
- 5) N o powierzchni 0,14 ha.

§ 13. 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 30%.

§ 14. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, przyjętego uchwałą nr XI/5/2000 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 22 stycznia 2000 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 22.03.2000 r. nr 13 poz. 129].

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 16. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska

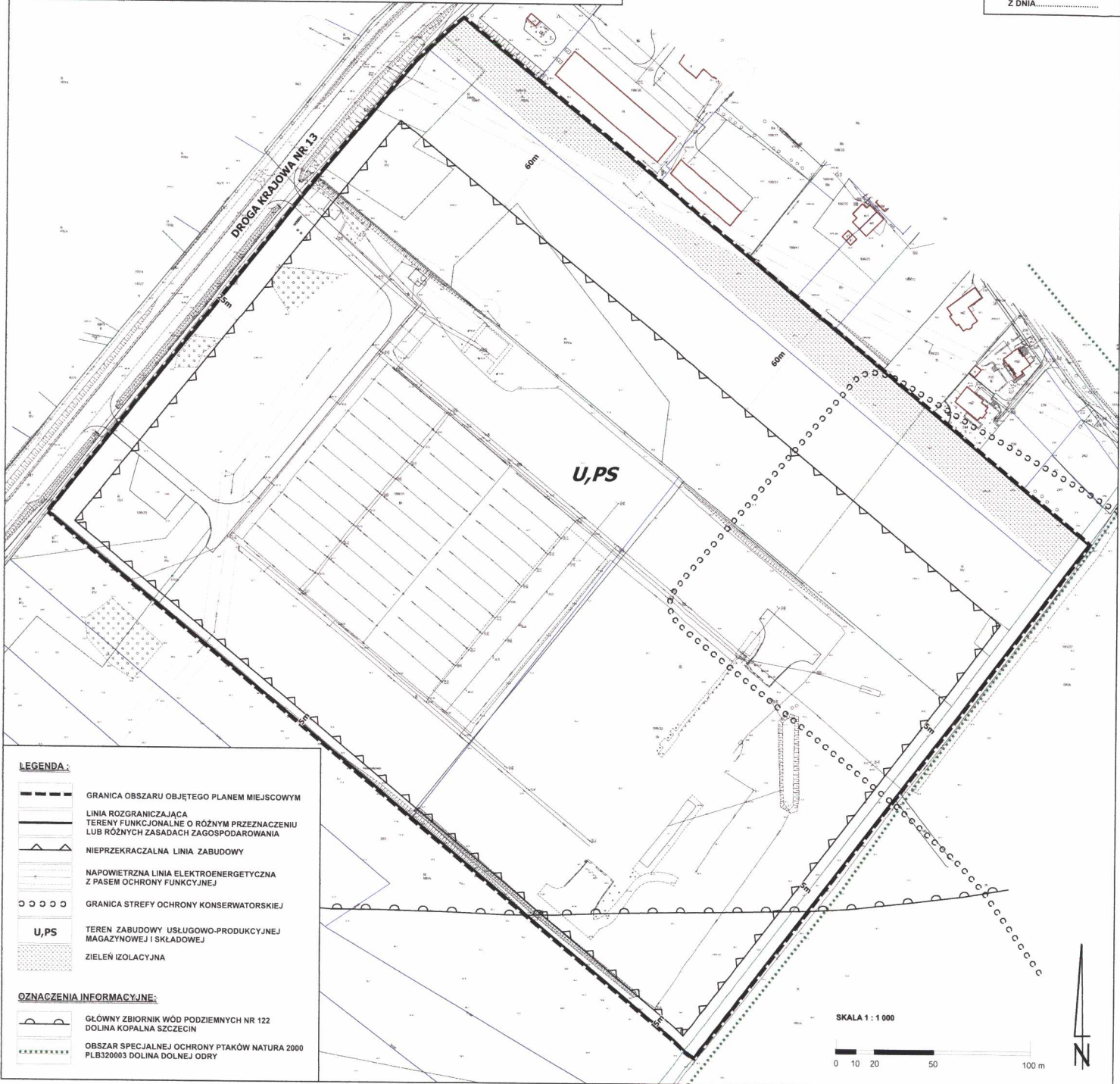
GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

Pod względem
opis: fe be
anym
czon








Jerz
RADCA GŁÓWNY

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KOŁBASKOWO**



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



LEGENDA :

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY FUNKCJONALNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ MAGAZYNOWEJ I SKŁADOWEJ
-  ZIELEŃ IZOLACYJNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 122
DOLINA KOPALNA SZCZECIN
-  OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
PLB320003 DOLINA DOLNEJ ODRY

SKALA 1 : 1 000

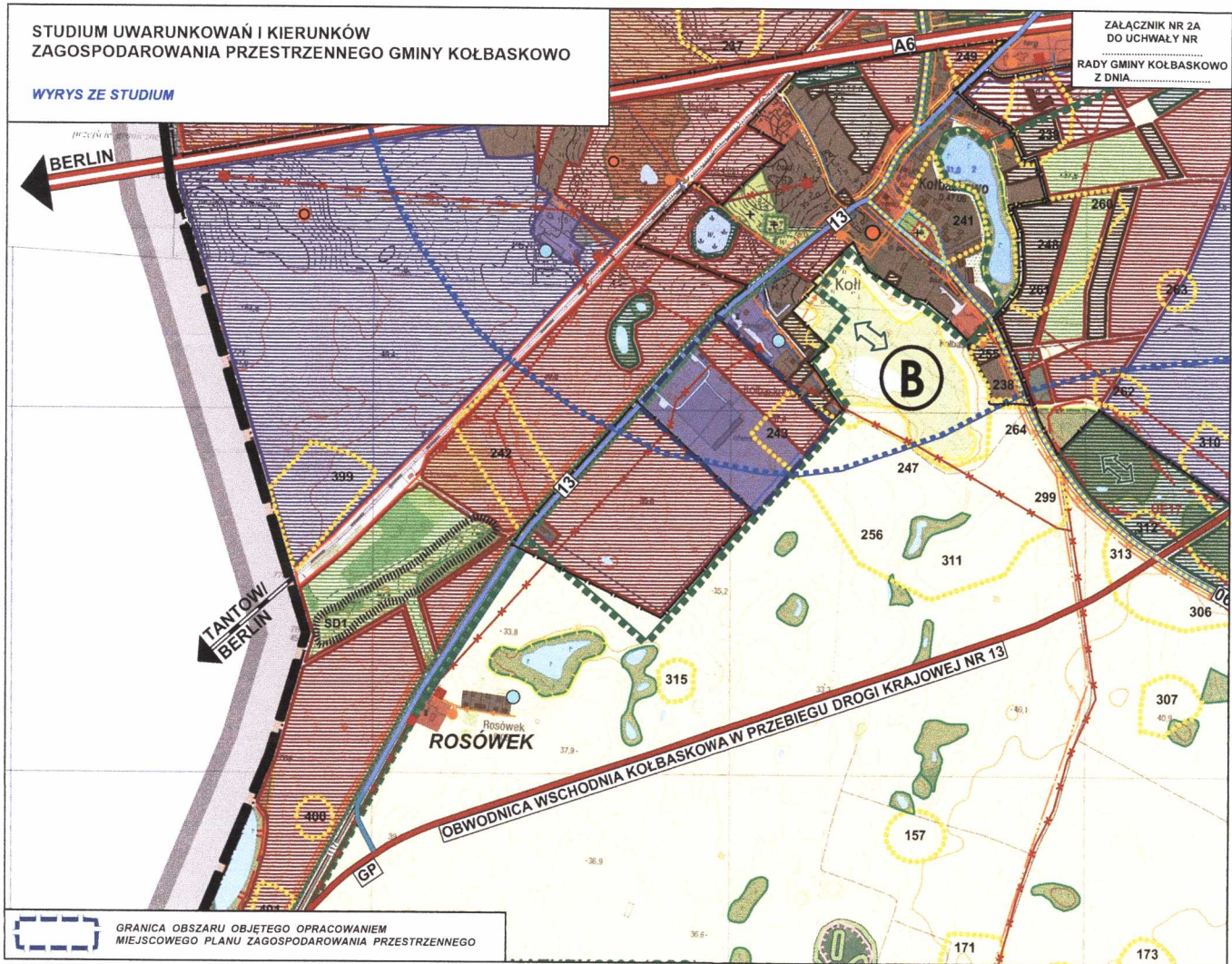


GŁÓWNY SPECYALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

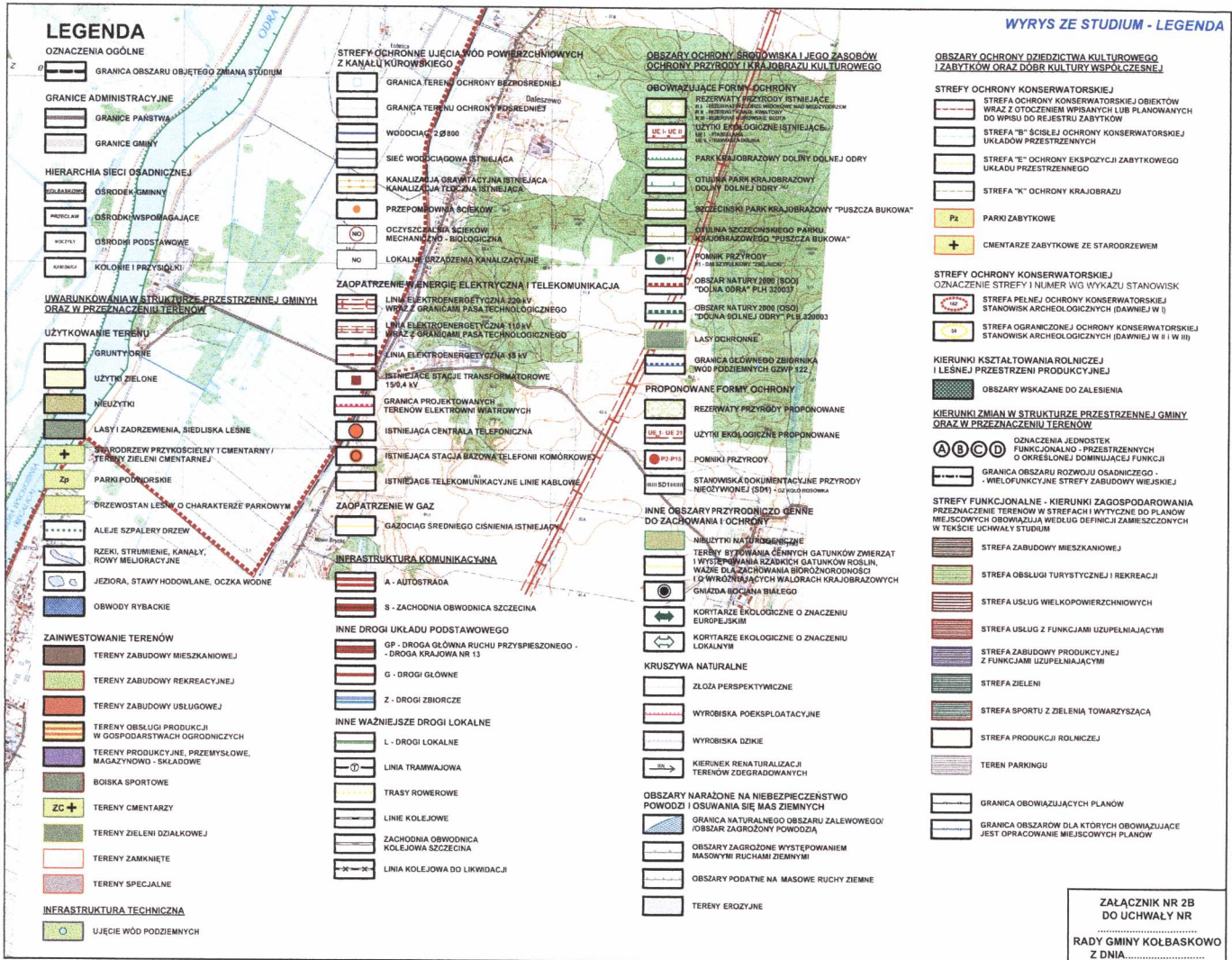
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO

WYRYS ZE STUDIUM

ZALĄCZNIK NR 2A
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA.....



GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz



GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR/21

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2021 R.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo**

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 2021 r. poz. 741], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr IX/103/2019 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 czerwca 2019 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 12 lutego 2021 r. do 26 marca 2021 r. złożono 38 uwag, z czego tylko jedną uwagę uwzględniono w części. Pozostałych uwag nie uwzględniono. Szczegółowy sposób rozpatrzenia uwag znajduje się w wykazie uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR/21

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2021 R.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo**

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 2021 r. poz. 741], 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 2020 r. poz. 713 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

§ 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie 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.

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2021 RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/103/2019 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Kołbaskowo.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 13,9125 ha położony jest w zachodniej części gminy Kołbaskowo tuż za wsią Kołbaskowo w stronę Rosówka i w niewielkim oddaleniu od granicy państwowej. Na terenie tym aktualnie realizowana jest hala. Obszar objęty opracowaniem położony jest na terenie Gminy Kołbaskowo i dotyczy terenu w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo.

Z wnioskiem o opracowanie planu miejscowego dla terenów położonych w obrębie Kołbaskowo wystąpił Właściciel terenu. Nowe przeznaczenie wnioskowanego terenu, inne niż rolne, podyktowane 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 terenu, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony środowiska. Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby Inwestora. Przy formułowaniu ustaleń a także wyznaczeniu granic terenu funkcjonalnego 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. 24 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 terenu 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 krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej
- 4) 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;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 systemu zaopatrzenia w ciepło eliminującego paliwa stałe i obniżającego w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;
 - d) zastosowanie środków technicznych mających na celu dotrzymanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 5) 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;
- 6) wymagania wynikające z usytuowania obszaru planu miejscowego w przeważającej części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod określone funkcje przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) 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;

- 12) 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;
 - 13) 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:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi / obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 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.
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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynęły 53 wnioski od osób fizycznych, z czego 52 wnioski o jednakowej treści. Wnioski zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione. Szczegółowy sposób rozpatrzenia wniosków znajduje się w wykazie wniosków, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

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.

Po przeprowadzeniu procedury uzgodnieniowej i dokonaniu niezbędnych zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień projekt planu skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 lutego 2021 r. do 26 marca 2021 r., zaś dyskusja publiczna została zorganizowana w kilku terminach [ze względu na obostrzenia wynikające z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii]:

- a) 25 marca 2021 r.:
 - godz. 12.00;
 - godz. 13.30;
- b) 26 marca 2021 r.:

- godz. 12.00;
- godz. 13.30.

W terminie przewidzianym do składania uwag oraz w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 38 uwag, z czego 35 uwag o jednakowej treści. Częściowo uwzględniono jedną uwagę, zaś pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzania kosmetycznych zmian do projektu planu miejscowego, które nie stanowiły znaczących zmian merytorycznych a tym samym nie wymagały ponowienia procedury planistycznej. Dotyczyły one doprecyzowania ustaleń dotyczących: ilości możliwych do zastosowania kolorów na elewacji oraz miejsc realizacji pasów zieleni izolacyjnej, a także dopuszczenia wywiezienia nadmiaru ziemi z prowadzonych prac ziemnych poza teren planu.

Szczegółowy sposób rozpatrzenia uwag znajduje się w wykazie uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej.

3. 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;
 - 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym 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.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo została dokonana wewnętrznie bez podejmowania stosownej uchwały. Analizując dokumenty planistyczne stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przeprowadzonej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia 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.

W związku z powyższym projekt planu został przedłożony radzie celem jego uchwalenia.

GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz