

Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 2020 r.

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

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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Kołbaskowie uchwala, 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 uchwałą Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r., 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły, zwanej dalej planem.

2. Obszar planu, o łącznej powierzchni 165,08 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) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";
- 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 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) **1 U/PS ÷ 4 U/PS** – teren zabudowy usługowo-produkcyjno-składowo-magazynowej;
- 2) **5 R** – teren rolny;
- 3) **6 ZN** – teren zieleni naturalnej;

- 4) **7 EE** – teren stacji transformatorowej 110/15 kV(GPZ);
- 5) **8 KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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 budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 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 (gospodarczych) 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/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 koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych;
- 4) wprowadzenie pasów zieleni o szerokości minimum 3,0m wzdłuż granic działek przylegających do projektowanych dróg i ulic. 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 terenów oznaczonych symbolem U/PS 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 dróg 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;
- 3) przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy o ile konieczność taka wyniknie z wymagań technologicznych.

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

§ 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 specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003 oraz w niewielkiej części w granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037. Z tego względu obowiązuje:
 - 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 wyznaczoną w południowej części planu na terenach oznaczonych symbolami 1U/PS i 4U/PS;
- 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 w północnej części 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 melioracyjne należy przebudować;
- 5) w granicach obszaru opracowania występują stanowiska archeologiczne. 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 scalania 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) 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) skrajnych działek wydzielonych na styku z placem manewrowym dróg wewnętrznych,
 - 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/PS.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg na terenie gminy zapewniają wyznaczona w planie droga wewnętrzna 8KDW oraz bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem planowane drogi wewnętrzne;

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

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

- 1) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, produkcyjno - usługowej – min. 2 miejsca postojowe na 6 zatrudnionych osób;
- 2) dla funkcji składowej – min. 1 miejsce postojowe na każde 150 m² powierzchni składowej;
- 3) dla funkcji usługowej:
 - a) lokale gastronomiczne – min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - b) obiekty noclegowe – min. 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;
 - c) obiekty i lokale handlowe, ekspozycyjno-handlowe – 2 miejsca postojowe na każde 100,0m² powierzchni użytkowej;
 - d) obiekty i lokale rzemieślnicze – min. 1 miejsce postojowe na zakład rzemieślniczy;
 - e) 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, pieszojezdnej i 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.

§ 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 - \varnothing 32 mm \pm 200 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 - \varnothing 100 mm \pm 400 mm;
- 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 kanalizacji sanitarnej wymagają podczyszczenia w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych budynków i z powierzchni terenów funkcjonalnych U/PS do projektowanych lokalnych systemów kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dróg - do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zastosowanie studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
 - b) na terenie 2U/PS 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 (\varnothing 25 mm \pm 200 mm);
- 3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z systemów indywidualnych;
- 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 ekologicznych czynników grzewczych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, niekonwencjonalne źródła ciepła - odnawialne źródła energii np.: kolektory słoneczne.

8. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i 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 istniejących linii elektroenergetycznych;

- b) stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV, wynikających z zapotrzebowania na energię elektryczną w ramach wyznaczonych terenów funkcjonalnych U/PS;
- c) zasilanie terenu z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 5) obowiązuje zachowanie pasów ochrony funkcyjnej dla terenów projektowanych i istniejących 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 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/PS** o powierzchni 72,27 ha, **2U/PS** o powierzchni 18,70 ha, **3U/PS** o powierzchni 7,90 ha, **4U/PS** o powierzchni 57,24 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) usług związanych obsługą podróźnych oraz z obsługą ruchu samochodowego;
- 5) stacji paliw, myjni samochodowej, stacji diagnostycznych i warsztatów samochodowych;
- 6) inne o podobnej funkcji związanej z usługą lub produkcją lub też funkcją składową;
- 7) dróg zakładowych;
- 8) dojeżdż i dojazdów;
- 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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, 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/PS, 4U/PS – max. 50% powierzchni działki;
 - teren 2U/PS, 3U/PS – max. 65% powierzchni działki;
 - b) biologicznie czynnej:
 - teren 1U/PS, 4U/PS – min. 25% powierzchni działki;
 - teren 2U/PS, 3U/PS – min. 20% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy (przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnej):
 - a) minimalny - 0,5;
 - b) maksymalny:
 - teren 1U/PS, 4U/PS – 3,0;
 - teren 2U/PS, 3U/PS – 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 wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 8KDW 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. 3.

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 **7EE** o powierzchni 1,00 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;

U
A

- 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 80° - 95°;
- 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. 3.

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

§ 13. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6ZN** o powierzchni 2,17 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 teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KDW** o powierzchni 2,44 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w wyznaczonych liniach rozgraniczających 20,0m z lokalnymi poszerzeniami do 56,0m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz jedno lub dwustronny chodnik,
- 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 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

5. Ustalenia w zakresie komunikacji – ustala się dostęp terenów przyległych do drogi wewnętrznej - bez ograniczeń.

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5R** o powierzchni 3,36 ha.

2. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) 100% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania.

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 – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg wewnętrznych usytuowanych na styku z planem miejscowym poprzez teren 4U/PS.

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie powodującej trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, różnych klas bonitacyjnych o łącznej powierzchni wynikającej z niniejszego planu 159,55 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 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.

§ 17. 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 1U/PS, 2U/PS, 3U/PS, 4U/PS, 7EE;

- 2) 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.

§ 18. 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].

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 20. 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

bez zastrzeżeń praktycznych

Jerzy Adamiec

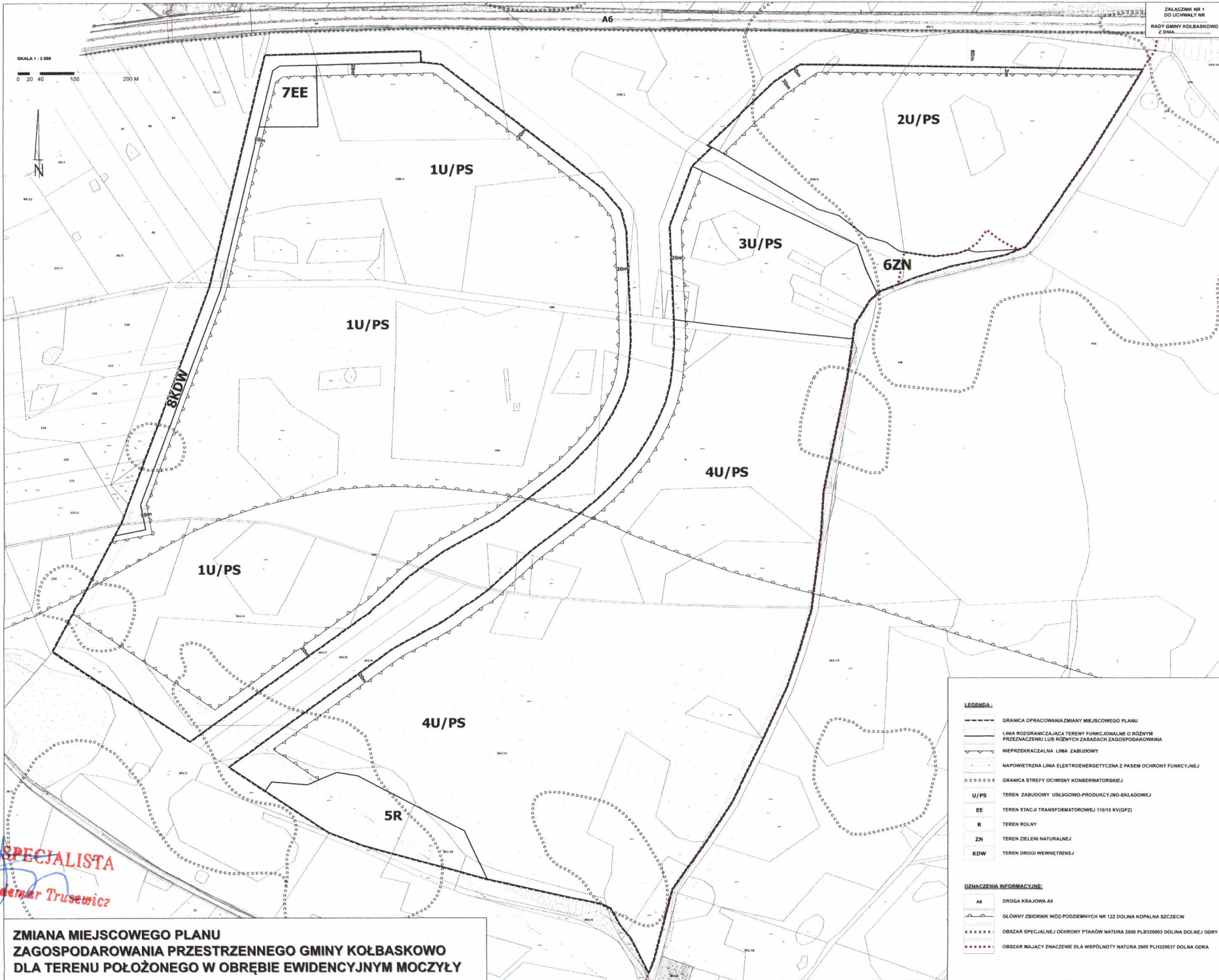
RADCA PRAWNY
nr wpisu Sz-637

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz

SKALA 1 : 2 000

0 20 40 100 200 M



LEGENDA:

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY FUNKCYJALNIE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- - - - - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ⋯⋯⋯ NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
- ⋯⋯⋯ GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- U/PS TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNO-SKŁADOWEJ
- EE TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ 110/15 KV(GPZ)
- R TEREN ROLNY
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- A6 DROGA KRAJOWA A6
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 122 DOLINA KOPALNA SZCZECIN
- ⋯⋯⋯ OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 PLB320093 DOLINA DOLNEJ ODRY
- ⋯⋯⋯ OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY NATURA 2000 PLH320037 DOLINA ODRA

GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

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

GŁÓWNY SPECJALISTA
 mgr inż. Małgorzata Truszczyńska

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 I ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

UŻYTKOWANIE TERENU

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

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 TŁOCZNA ISTNIEJĄCA
- PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW MECHANICZNO-BIOLOGICZNA
- LOKALNE URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ 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

ZAOPATRZENIE 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

- OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**
- REZERWATY PRZYRODY ISTNIEJĄCE
- UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
- PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- OTULINA PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- SZCZYŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY "PUSZCZA BUKOWA"
- OTULINA SZCZYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA BUKOWA"
- POMNIK PRZYRODY
- OBSZAR NATURY 2000 (SOO) "DOLNA ODRA" PLH 320037
- OBSZAR NATURY 2000 (OSO) "DOLNA DOLNA ODRA" PLB 320003
- LASY OCHRONNE
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 122
- PROPONOWANE FORMY OCHRONY**
- REZERWATY PRZYRODY PROPONOWANE
- UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE
- POMNIKI PRZYRODY
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIENEJ (SDI) - O ZNACZENIU REGIONALNYM
- INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY**
- NIEUŻYTKI NATURALNE
- TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓŻNORODNOŚCI 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 NIEBEZPIECZYSTWO 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

WYRYS ZE STUDIUM - LEGENDA

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WRAZ Z OTOCZENIEM WPISANYCH LUB PLANOWANYCH DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA "B" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- PARKI ZABYTKOWE
- CMENTARZE ZABYTKOWE ZE STARODRZEWEM

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OZNACZENIE STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK

- STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIJ W I)
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIJ 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

- A B C D** 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 OBYWIAZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM

- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STREFA OBSŁUGI TURYSTYCZNEJ I REKREACJI
- STREFA USŁUG WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
- STREFA USŁUG Z FUNKCYJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCYJAMI UZUPEŁNIAJĄCYMI
- STREFA ZIELENI
- STREFA SPORTU Z ZIELENIĄ TOWARYSZĄCĄ
- STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ
- TEREN PARKINGU
- GRANICA OBYWIAZUJĄCYCH PLANÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBYWIAZUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW

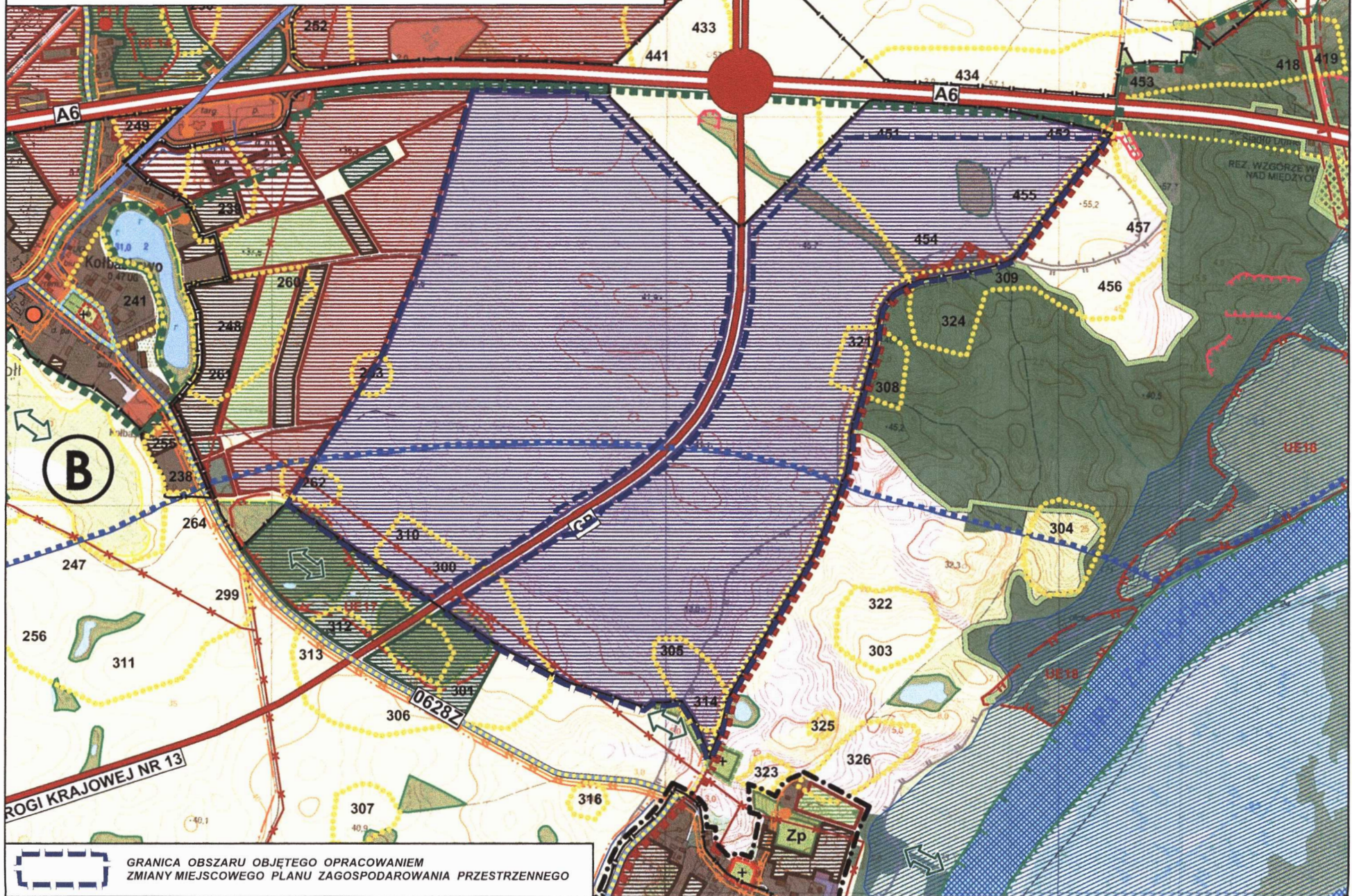
ZAŁĄCZNIK NR 2B
 DO UCHWAŁY NR
 RADY GMINY KOŁBASKOWE
 Z DNIA.....

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Juszczyk

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO

WYRYS ZE STUDIUM

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



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR/20

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2020 R.

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

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 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami], 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 uchwałą Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. i wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 15 czerwca 2020 r., do 06 lipca 2020 r. [wyznaczony w ogłoszeniu nieprzekraczalny termin na składanie uwag], nie złożono żadnych uwag. **Tym samym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Trusewicz

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR/20

RADY GMINY KOŁBASKOWO

Z DNIA2020 R.

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

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 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami], 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) 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 postępem 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/...../2020 RADY GMINY KOŁBASKOWO
Z DNIA 2020 r.

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

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).

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 uchwałą Nr XV/178/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27 stycznia 2020 r. przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Moczyły.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego o powierzchni 165,08 ha 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. 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 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 wyznaczoną w południowej części planu;
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 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.

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. 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 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 przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie wykazują niezgodności z dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy. Przygotowany plan 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.

GLÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz