

**Uchwała Nr ...../2020  
RADY GMINY w KOŁBASKOWIE  
z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu w obrębie Rajkowo**

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 póź. zm.) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr II/33/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXVIII/326/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 listopada 2009 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., Nr 4, poz. 42), po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Rajkowo w gminie Kołbaskowo o powierzchni 10,14 ha, zwany dalej planem.

Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2, w arkuszach 1 i 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** 1. Na obszarze planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Wyjaśnienia używanych pojęć:
- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli pełniących funkcję budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: elementów zagospodarowania terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów podziemnych;
  - 2) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 3) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu budynku albo górnej krawędzi attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami i tp;
  - 4) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich projektowanych obiektów do powierzchni działki budowlanej;
  - 5) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** - należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu, obowiązujący dla każdej z działek budowlanych na terenie funkcjonalnym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występow dachowych itp.;
  - 6) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci od 30° do 50°;
  - 7) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 0 do 10°.

## Rozdział 2

### Przepisy ogólne

#### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

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

- 1) **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych i wolnostojących, ciągami dojazdowymi, parkingami i urządzeniami technicznymi do obsługi zabudowy,
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **KD.Z** – tereny dróg publicznych – dróg zbiorczych.

2. 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) ochrony i zasad kształtowania krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej,
  - 6) kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości,
- ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów i obiektów.

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla obszaru planu:

- 1) dojazdy – ciągi komunikacyjne wydzielone lub urządzone w granicach terenu funkcjonalnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone urządzenia i sieci uzbrojenia terenu do obsługi terenu funkcjonalnego,
- 2) w obszarze terenów funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, niezbędnych dla realizacji funkcji przeznaczenia terenów,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działek budowlanych, ustalenie nie obowiązuje dla granic działek będących jednocześnie granicami obszaru objętego planem,
- 4) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, nietrwałych, nie związanych z placem budowy, w tym garaży i pawilonów blaszanych,
- 5) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych i przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu,
- 6) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub poprzez ciągi komunikacyjne – ciągi dojazdowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, zasady zawarte w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, inżynieryjne urządzenia sieciowe i ciągi komunikacyjne.
- 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji ciągów komunikacyjnych, ciągów dojazdowych o szerokości – minimum 8,0 m, ciągów pieszych o szerokości – minimum 3,0 m i ciągów pieszojezdnych oraz pieszo – rowerowych o szerokości – minimum 6,0 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej, komunikacji, obrony cywilnej i ochrony środowiska**

§ 4. 1. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 usytuowanej w drodze Szczecin – Rajkowo i Szczecin - Warzymice; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej,
- 2) 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ściekowej  $\varnothing$  160 poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną ze zrzutem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Przecławiu lub innej wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego, ponadto ustala się:

- a) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- b) dopuszcza się zrzucenie ścieków z części terenu do istniejącej w drodze powiatowej Szczecin - Warzymice kanalizacji ściekowej  $\varnothing$  160;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej poza obszarem objętym planem kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  800,
- 4) na terenach o rzędnej terenu uniemożliwiającej zastosowanie grawitacyjnego systemu odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika retencyjnego na terenie objętym planem, zaopatrzonego w przepompownię odprowadzającą do istniejącej kanalizacji deszczowej z możliwością wykorzystania wody w sytuacjach kryzysowych,
- 5) usuwanie odpadów stałych i unieszkodliwiania odpadów - zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- 6) elektroenergetyka:
  - a) zasilanie obszaru opracowania ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego, wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na terenie objętym planem; stacje zasilić przelotowo liniami kablowymi średniego napięcia, z istniejących linii energetycznych 15 kV,
  - b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia,
- 7) zaopatrzenie w gaz:
  - a) planowane obiekty zasilić z istniejącego gazociągu PE 225 poza terenem planu,
  - b) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe,
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 9) telekomunikacja:
  - a) ustala się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.

2. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) obsługę z drogi powiatowej, ~~nr 3925Z Szczecin,~~
- 2) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach każdej działki: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla każdej działki należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na każde 100 miejsc dla osiedla mieszkaniowego oraz po 1 miejscu postojowym dla każdego zespołu usług.

3. Zgodnie z przepisami obrony cywilnej ustala się:

- 1) niezależnie od zasilania ewentualnego sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami lub w pojemnikach,
- 3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Truszczyński

4. Ochrona środowiska, realizowana będzie poprzez:
- 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy. Na obszarze planu, ustala się wyłącznie zbiorowy sposób zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację oraz gromadzenia i usuwania odpadów,
  - 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
  - 3) obowiązek uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu istniejących urządzeń drenarskich z zachowaniem ich drożności, dostępności dla celów konserwatorskich z możliwością przebudowy,
  - 4) ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:
    - a) powstałe w wyniku realizacji inwestycji masy ziemne wykorzystać dla celów kształtowania własnego terenu lub składować w miejscach wskazanych przez wójta,
    - b) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich,
  - 5) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

**§ 5.** Na terenach o łącznej powierzchni 3,64 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 MW/U** o powierzchni 1,18 ha i **2 MW/U** o powierzchni 1,99 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych;
  2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację usług według następujących zasad:
    - a) w budynkach mieszkalnych jako lokale wbudowane o powierzchni użytkowej do 30% powierzchni użytkowej całego budynku mieszkalnego,
    - b) w obiektach wolnostojących pod warunkiem, że powierzchnia terenu z nimi związana nie przekroczy 10% ogólnej powierzchni bilansowej każdego z wymienionych terenów funkcjonalnych;
  - 2) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - 3) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3925Z relacji Szczecin – Warzymice, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym,
    - c) dla terenu o symbolu 2 MW/U, obowiązującej linii zabudowy w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3926Z relacji Szczecin – Rajkowo, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 5) minimalna powierzchnia terenu ogólnodostępnego pod zielenią, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną - 20 % powierzchni terenu,
  - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 0,2,
  - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,1,

- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,8 dla budynków mieszkalnych, 0,8 dla budynków usługowych, 0,8 dla parkingów wielopoziomowych,
  - 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym trzecia kondygnacja w dachu w przypadku zastosowania dachów stromych,
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - 11) dachy budynków strome lub płaskie,
  - 12) w oznaczonym na rysunku planu pasie ochrony funkcyjnej o szerokości 70,0 m oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV - zakaz zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz obiektów funkcji chronionych i prowadzonej działalności gospodarczej, zakaz nie dotyczy działalności związanych z okresowym przebywaniem ludzi, szerokość strefy może ulec zmianie po zbadaniu rzeczywistego zasięgu oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego.
3. zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
  - 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, istniejącego lub nowo wydzielanego, zawarty w przedziale 75° – 105°;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 2 niniejszej uchwały;
5. obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4, ust. 1, 4 niniejszej uchwały.

**§ 6.** Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 MN** o powierzchni 5,32 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - 2) zabudowa lokalizowana w oparciu o wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3925Z relacji Szczecin – Warzymice, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenem kolejowym,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalna powierzchnia terenu ogólnodostępnego pod zielenią, rekreację ogólnodostępną i infrastrukturę techniczną - 20 % powierzchni terenu,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 0,2,
  - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,1,
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,8,
  - 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym trzecia kondygnacja w dachu w przypadku zastosowania dachów stromych,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - 10) dachy budynków strome lub płaskie.
3. zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 150,0 m<sup>2</sup>,

- 5) w zabudowie szeregowej minimalna szerokość frontu wydzielanej działki– 5,5 m, maksymalnie 15,0 m,
  - 6) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, istniejącego lub nowo wydzielanego, zawarty w przedziale  $75^{\circ} - 105^{\circ}$ ;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi powiatowej nr 3925Z Szczecin – Warzymice,
  - 2) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć zgodnie z § 4, ust. 2 niniejszej uchwały;
5. obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4, ust. 1, 4 niniejszej uchwały.

**§ 7.** Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **01 KD.Z** o powierzchni 1,55 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej istniejącej drogi powiatowej nr 3925Z;
  2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - 2) w liniach rozgraniczających dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach oraz dopuszcza się ruch rowerowy,
  3. obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4, ust. 1,4 niniejszej uchwały.

**§ 8.** Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **02 KD.Z** o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: teren na poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej w ciągu istniejącej drogi powiatowej nr 3926Z;
  2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zasady łączenia i podziału nieruchomości: zakaz wprowadzania podziałów wtórnych poza wydzieleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
  - 2) w liniach rozgraniczających dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb funkcjonowania planowanej zabudowy na przyległych terenach, dopuszcza się ruch rowerowy
  3. obsługę w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony środowiska zgodnie z § 4, ust. 1,4 i 5 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 9. 1.** Dla terenu objętego planem w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ustala się.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała Nr XXVIII/326/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Rajkowo (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., Nr 4, poz. 42).

3. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy bonitacyjnej R II o łącznej powierzchni 9,2 ha na cele nierolnicze na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/602-157/02 z dnia 15 kwietnia 2002 roku.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska

Pod względem prawnym  
opiniuje bez zastrzeżeń

*Jerzy Adamiec*  
RADCA PRAWNY

**GLÓWNY SPECJALISTA**

*mgr inż. Waldemar Trusewicz*







# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE RAJKOWO




skala 1:1000

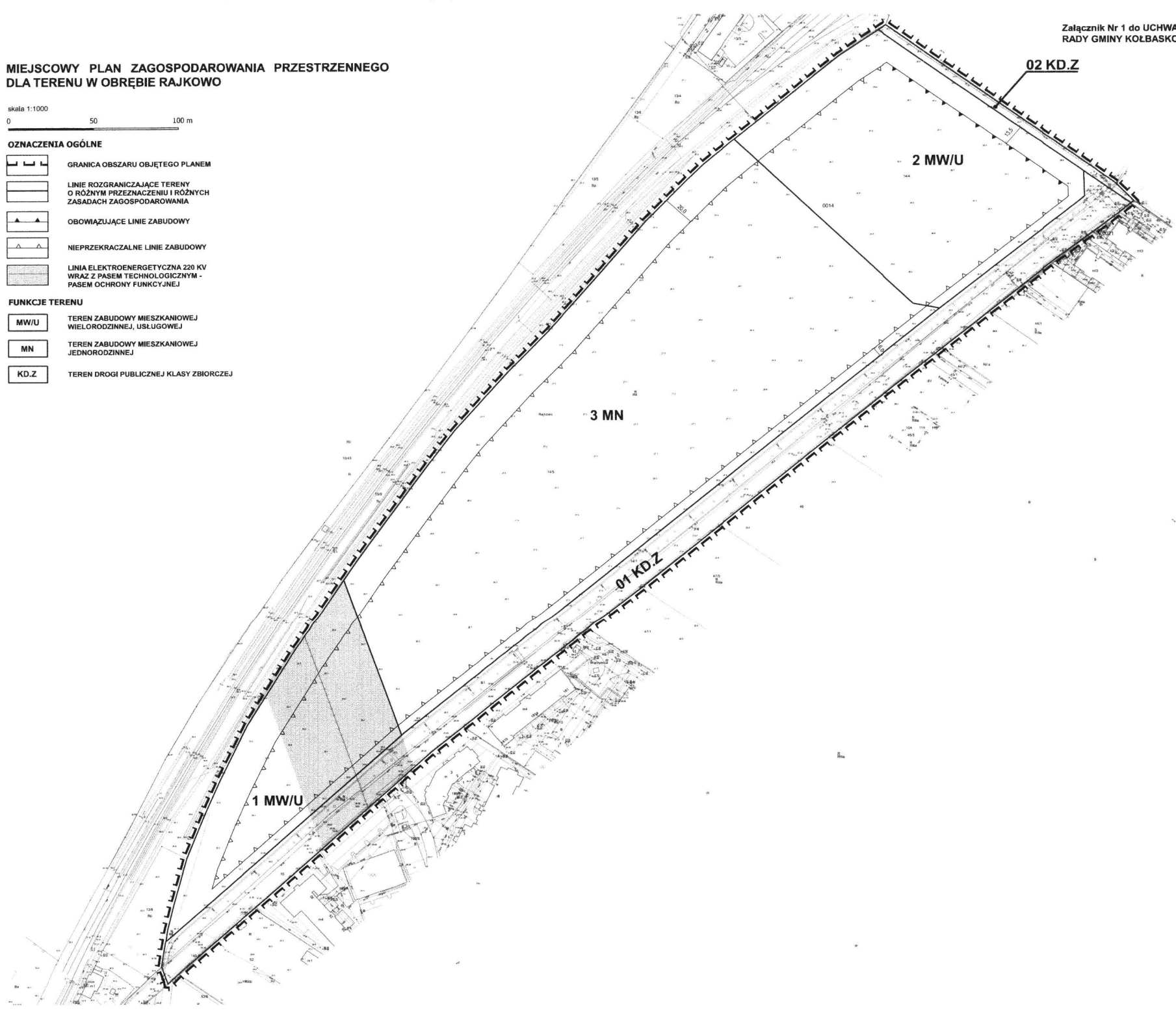
0 50 100 m

## OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH  
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 KV  
WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM -  
PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

## FUNKCJE TERENU

-  **MW/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WIEŁORODZINNEJ, USŁUGOWEJ
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ
-  **KD.Z** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ





Załącznik nr 2 ark. 1 do uchwały Nr...../...../  
Rady Gminy Kolbaskowo z dnia .....

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolbaskowo

SKALA 1: 5 000  
300 m



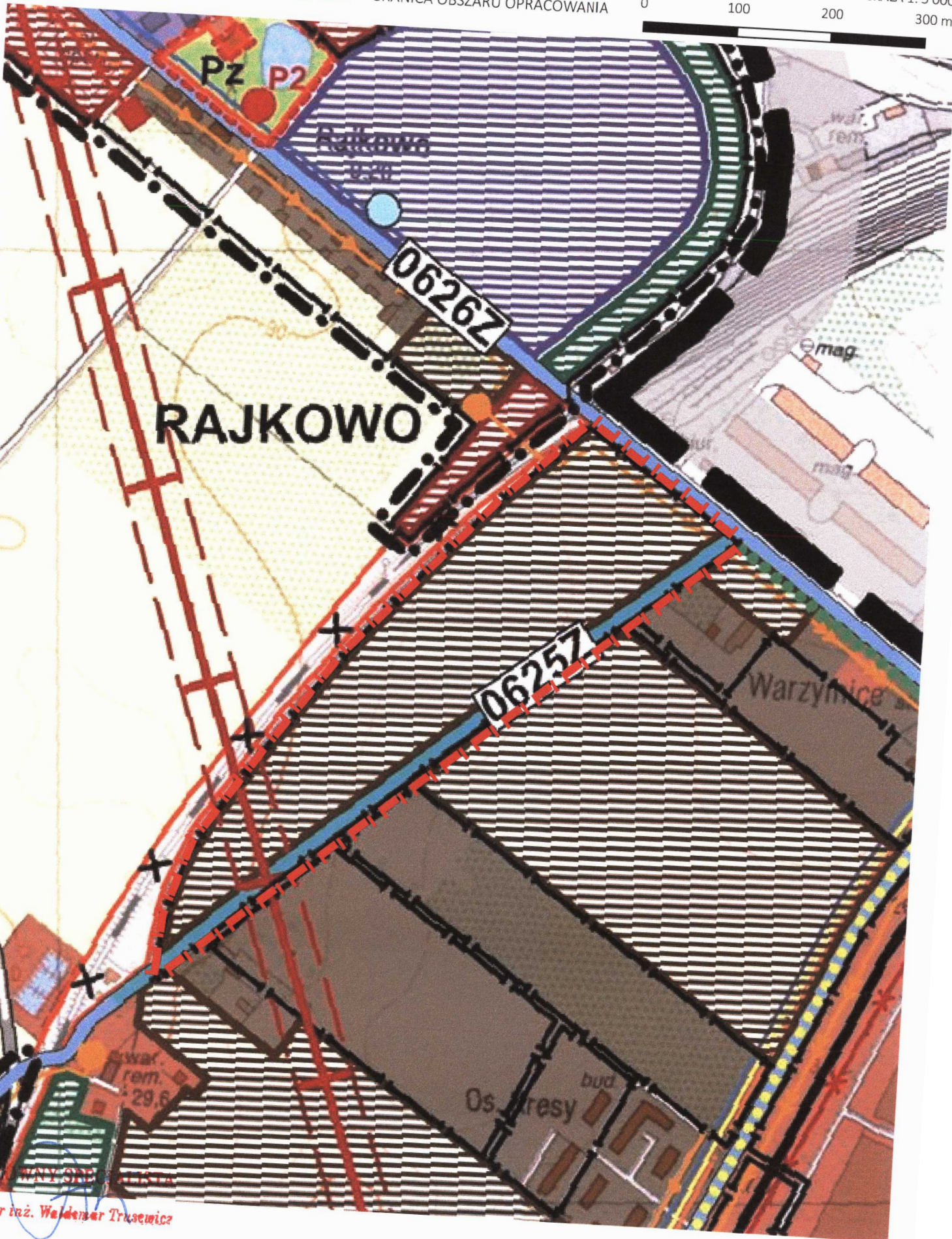
GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

0

100

200

300 m



mgr inż. Waldemar Trusewicz



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

mgr inż. Waldemar Truszczyński  
**GŁÓWNY SPECJALISTA**

## LEGENDA

### OZNACZENIA OGÓLNE

	GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
	GRANICE ADMINISTRACYJNE
	GRANICE PAŃSTWA
	GRANICE GMINY
	HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ
	OSRODEK GMINNY
	OSRODKI WSPOMAGAJĄCE
	OSRODKI PODSTAWOWE
	KOLONIE I PRZYSIÓLKI

### UWARUNKOWANIA W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

	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
	RZĘKI, STRUMIENIE, KANAŁY, RÓWY MELIORACYJNE
	JEZIORA, STAWY HODOWLANE, OCZKA WODNE
	OBWODY RYBACKIE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY OBSŁUGI I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRODNICZYCH
	TERENY PRODUKCYJNE, PRZEMYSŁOWE, MAGAZYNOWO - SKŁADOWE
	BOISKA SPORTOWE
	TERENY CMENTARZY
	TERENY ZIELENI DZIAŁKOWEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE
	TERENY SPECJALNE

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	STREFY OCHRONNE UJĘCIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH Z KANAŁU KUROWSKIEGO
	GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ
	WODOCIĄG 2 O 8000
	SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
	KANALIZACJA GRAWITACYJNA ISTNIEJĄCA
	KANALIZACJA TŁOCZNA ISTNIEJĄCA
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW MECHANICZNO - BIOLOGICZNA
	LOKALNE URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

### ZAPOATRZENIE 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 WIATRÓWYCH
	ISTNIEJĄCA CENTRALA TELEFONICZNA
	ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
	ISTNIEJĄCE TELEKOMUNIKACYJNE LINIE KABLOWE

### ZAPOATRZENIE W GAZ

	GAZOCIĄG ŚRĘDNIEGO CIŚNIENIA ISTNIEJĄCY
--	---

### INFRASTRUKTURA KOMUNIKACYJNA

	A - AUTOSTRADA
	S - ZACHODNIA OBWODNICA SZCZECINA

### INNE DROGI UKŁADU PODSTAWOWEGO

	GP - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYPISZESZONEGO - DROGA KRAJOWA NR 13
	G - DROGI GŁÓWNE
	Z - DROGI ZBIORCZE

### INNE WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE

	L - DROGI LOKALNE
	LINIA TRAMWAJOWA
	TRASY ROWEROWE
	LINIE KOLEJOWE
	ZACHODNIA OBWODNICA KOLEJOWA SZCZECINA
	LINIA KOLEJOWA DO LIKWIDACJI

### OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### OBOWIĄZUJĄCE FORMY OCHRONY

	REZERWATY PRZYRODY ISTNIEJĄCE R1 - REZERWAT WODOSZCZEPNOŚCI NA MIEJSCU R2 - REZERWAT KANAŁ KIMATOWY R3 - REZERWAT KURCZYŃSKIE BIELKI
	UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE UE I - PTASIA ŁAKA UE II - TRAMBASTA DOLNA
	PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
	OTULINA PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
	SZCZECIŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY "PUSZCZA BUKOWA"
	OTULINA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA BUKOWA"
	POMNIK PRZYRODY P1 - ŚCIEŻYNA WYŻYŃSKIEJ
	OBSZAR NATURA 2000 (SOO) "DOLINA ODRA" PLH 320037
	OBSZAR NATURA 2000 (OSO) "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003
	LASY OCHRONNE
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 122

#### PROPONOWANE FORMY OCHRONY

	REZERWATY PRZYRODY PROPONOWANE
	UŻYTKI EKOLOGICZNE PROPONOWANE
	POMNIKI PRZYRODY
	STANOWISKA DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIENEJ (SD1) - OZ KOŁO ROSÓWKA

#### INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY

	NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIODORNOŚCI 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 NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

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

### OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

#### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

	STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "B" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNICH
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
	PARKI ZABYTKOWE
	CMENTARZE ZABYTKOWE ZE STARODRZEWEM

#### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OZNACZENIA STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK

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

#### KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

	OBSZARY WSKAZANE DO ZALESIENIA
--	--------------------------------

#### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

	OZNACZENIA JEDNOSTEK FUNKcjONALNO - PRZESTRZENNICH O OKREŚLONEJ DOBRNIĄJĄCEJ FUNKCJI
	GRANICA OBSZARU ROZWOJU OSADNICZEGO - WIELOFUNKCYJNE STREFY ZABUDOWY WIEJSKIEJ

#### STREFY FUNKcjONALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIĄZUJĄ WEDŁUG DEFINIJCJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCHWAŁY STUDIUM

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

### **Rozstrzygnięcie w sprawie uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Przyjmuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i uwzględnia się uwagę wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dotyczącej przywrócenia wskaźnika określającego zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	2	4	5	6
1.	24.08.2020 r.	wnosi o przywrócenie wskaźnika określającego zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1,8 miejsca postojowego na mieszkanie	Obszar planu zgodnie z Uchwałą Nr II/33/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu	§4 ust.2 pkt 2 – ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach każdej działki: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie

Wykaz wniesionych uwag oraz uwaga stanowią integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr II/33/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociągają za sobą wydatków z budżetu gminy. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej będą w całości finansowane ze środków poza budżetowych.

Uzasadnienie  
do uchwały Nr ...../2020  
Rady Gminy Kołbaskowo  
z dnia ..... 2020 r.

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

Przedmiotowy projekt uchwały został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr II/33/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXVIII/326/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 listopada 2009 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r., Nr 4, poz. 42). Celem planu jest wprowadzenie zapisów umożliwiających podłączenia do sieci ciepłowniczej projektowanego w części zrealizowanego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz możliwości realizacji takiej sieci. Zachowano ustalenia odnośnie gabarytów i parametrów obowiązującego planu jednocześnie ujednolicając formę zapisów planistycznych i dostosowania ustaleń do obecnie obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

Obszar zmiany planu znajduje się w środkowo-wschodniej części gminy Kołbaskowo w sołectwie Ostoja, w obrębie Rajkowo, na terenie powiatu polickiego, w województwie zachodniopomorskim, przy granicy z gminą Szczecin (dzielnica Szczecin-Gumieńce). Położony jest pomiędzy ul. Do Rajkowa od północnego wschodu, drogą powiatową nr 0625Z (Aleja Śliwkowa) od południowego wschodu, linią kolejową Szczecin-Berlin od północy po południowy zachód oraz terenami niezagospodarowanymi i zabudowaniami osiedli w obrębie Warzymice od strony południowej. Ciąg Alei Śliwkowej znajduje się w granicy terenu zmiany planu. W szerszym ujęciu teren położony jest pomiędzy miejscowością Warzymice na południowym zachodzie, zabudowaniami osady Rajkowo na północy, i dzielnicą Szczecin-Gumieńce na północnym wschodzie. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię 10,17 ha.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

**I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3, § 4, § 5, § 6, § 7 i § 8 uchwały w punktach dotyczących zasad zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nastąpi uzupełnienie planowanej struktury mieszkaniowej w obrębie Rajkowo. Przedmiotowy teren jest już

przekształcony antropogenicznie, będąc obecnie zabudowywany zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu.

Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami ustalono na podstawie cech zabudowy miejscowości Warzymice, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

## 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 uchwały.

Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin”. Na terenie zmiany planu nie znajdują się ujęcia wody podziemnej.

Obszar zmiany o planu znajduje się w zasięgu jednolitych części wód podziemnych o identyfikatorze PLGW60003 i w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) o identyfikatorze RW60001619729.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar plan nie został dotychczas zainwestowany. Grunty o klasie II (gleby orne bardzo dobre) w granicach zmiany planu o łącznej powierzchni 9,2 ha uzyskały zgodę na cele nierolnicze na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.051/602-157/02 z dnia 15 kwietnia 2002 r. Pozostałe grunty nie wymagają zgody.

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

Teren zmiany planu leży poza wszelkimi formami ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym poza zasięgiem stref ochrony archeologicznej, w jego granicach nie występują stanowiska archeologiczne ani zabytki wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

.

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

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych ustalając obowiązek zapewnienia dostępu komunikacyjnego w przypadku lokalizacji funkcji mieszkaniowej z dostępem do usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

## 5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar planu stanowi odłogowana i ugorowana przestrzeń rolnicza. Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Kołbaskowo.

## 6. Prawo własności.

Zwiększenie elastyczności i efektywności realizacji zabudowy na terenach będących własnością prywatną poprzez inwestycje zwiększy dochody podatkowe gminy. Obszar objęty opracowaniem stanowi własność prywatną.

## 7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

## 8. Potrzeby interesu publicznego

W planie miejscowym ujęto potrzeby Gminy w zakresie problematyki interesu publicznego.

## 9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 4 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę dla celów gospodarczo-bytowych i przeciwpożarowych z hydrantów nadziemnych.

## 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Kołbaskowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się dnia .... sierpnia 2020 r. Do przedstawionego projektu nie wniesiono uwag.

## **II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**



- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń koniecznych do przeprowadzenia realizacji sieci ciepłowniczej;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

**III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zagadnienie nie dotyczy obszaru objętego planem;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez ustalenia zawarte w § 4 ust. 2;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – zagadnienie nie dotyczy obszaru objętego planem.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Zaktualizowane studium (w granicach administracyjnych gminy) zostało przyjęte Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Ze względu na zróżnicowanie obszaru gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz możliwości i kierunku w przewidywanym rozwoju funkcjonalnym i przestrzennym, wyodrębniono cztery podstawowe jednostki funkcjonalno-przestrzenne o określonej dominującej funkcji. Przedmiotowy teren położony jest w obszarze aktywności gospodarczej w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Planowana inwestycja realizacja sieci ciepłowniczej, zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach będących własnością prywatną. Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od realizowanych w ramach planowanej inwestycji oraz od sprzedaży.

Natomiast skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, możliwości zagospodarowania terenu oraz realizacji inwestycji.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z póź. zm.), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

**GLÓWNY SPECJALISTA**

*mgr inż. Waldemar Trusewicz*