

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

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

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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr II/30/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXV/69/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 144), po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice w gminie Kołbaskowo o powierzchni 2,09 ha, zwany dalej planem.

Granicę obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załączniku 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 terenu oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego 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 budowlanego; 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;
- 2) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;
- 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;
- 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, występów dachowych itp.;
- 6) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci od 25° do 50°;
- 7) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 0 do 15°;

## 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 w partery budynków i wolnostojących, ciągami dojazdowymi, parkingami i urządzeniami technicznymi do obsługi zabudowy,

##### 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 oraz 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 obiekty, 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.

### **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, poza obszarem objętym planem sieci wodociągowej  $\varnothing$  160 i  $\varnothing$  225; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej, poza obszarem objętym planem, kanalizacji ściekowej  $\varnothing$  160 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 zgodnie z regulaminem obowiązującym na terenie gminy,
- 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 poza obszarem objętym planem gazociągu PE 225 rozdzielczą siecią średnioprężną,
  - 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 – Warzymice – poprzez istniejący zjazd,
- 2) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych w granicach każdej działki:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) jedno stanowisko - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 2 wynosi 6-15,
  - b) dwa stanowiska - jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt. 2 wynosi co najmniej 16-40.

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,
- 2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,

- 3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej.
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 konserwacyjnych 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 terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U o powierzchni 2,09 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych;
2. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako wbudowane, dobudowane lub jako wolnostojące obiekty przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - 2) udział w powierzchni całkowitej budynków funkcji usługowej na terenie funkcjonalnym nie może przekraczać 30%; udział funkcji usługowej dotyczy także terenu działek budowlanych,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 13,0 m od linii rozgraniczającej drogi nr 13, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 0,35,
  - 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,2,
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 1,2 dla budynków mieszkalnych, 0,6 dla budynków usługowych, 0,4 dla garaży,
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu, maksymalnie 15,0 m,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych wolnostojących – 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w dachu, maksymalnie 10,0 m,
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy dla parkingów wielopoziomowych – 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m,
  - 11) dachy budynków strome,
  - 12) dopuszcza się dachy płaskie dla parkingów wielopoziomowych,

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) kąty granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi powinny być zbliżone do 90<sup>0</sup>±5<sup>0</sup>;
4. zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu z drogi 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.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

§ 6. 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 XXV/69/2001 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 144).

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

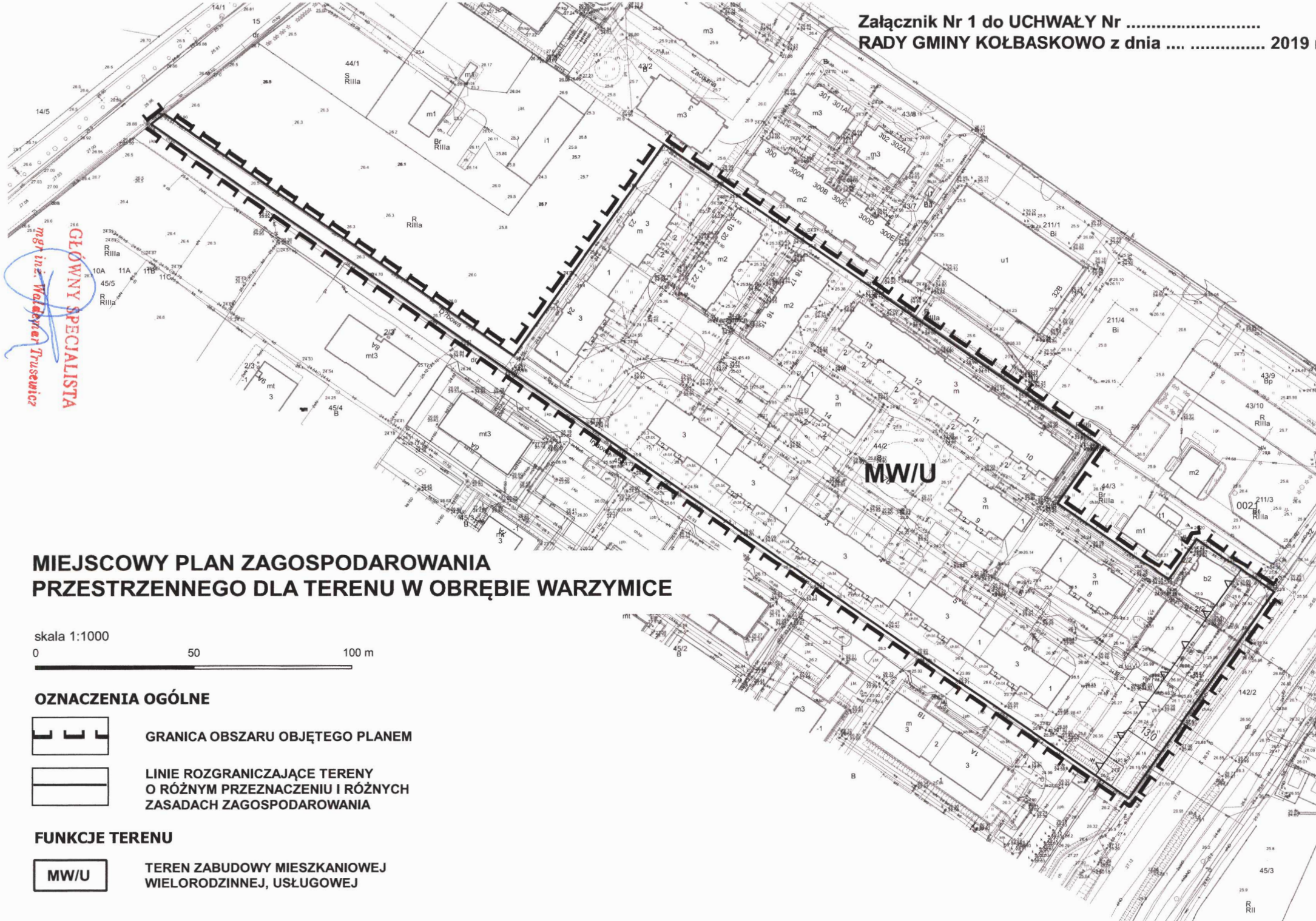
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska

Pod względem prawnym  
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec  
RADCA PRAWNY


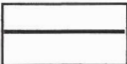


**GLÓWNY SPECJALISTA**  
*mgr inż. Waldemar Trusewicz*

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WARZYMICE

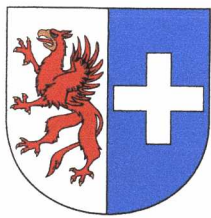


#### OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

#### FUNKCJE TERENU

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Kołbaskowo

SKALA 1: 5 000



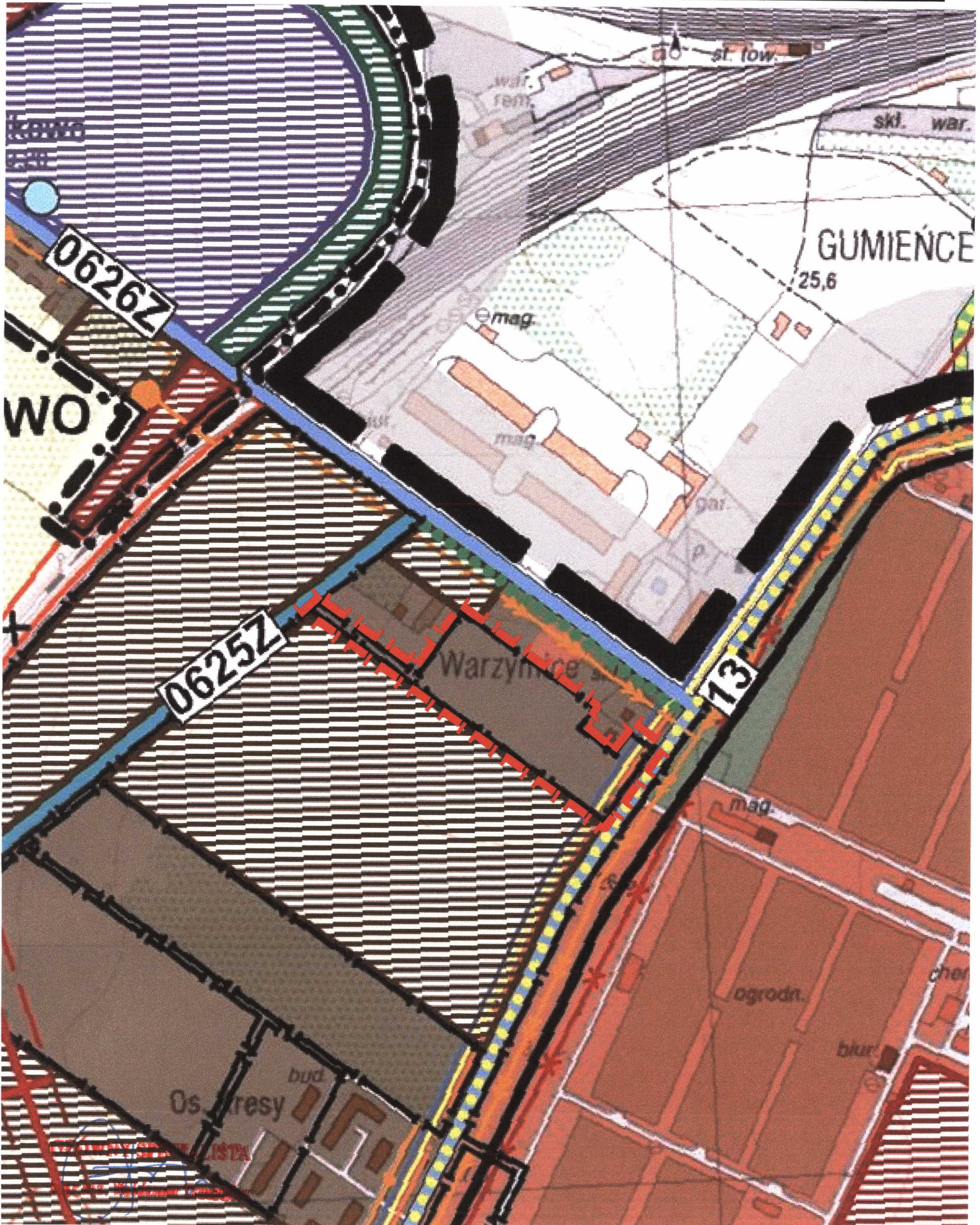
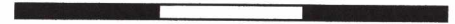
GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

0

100

200

300 m







# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys 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**
- OŚRODEK GMINNY
- OŚRODKI WSPOMAGAJĄCE
- OŚRODKI PODSTAWOWE
- KOLONIE I PRZYSIÓLKI

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

#### UŻYTKOWANIE TERENU

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

#### ZAINWESTOWANIE TERENÓW

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBSŁUGI I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH OGRÓDNICZYCH
- 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 TELEKOMUNIKACYJNĄ

- 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

### ZAPOATRZENIE 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

#### OBOWIAZUJĄCE FORMY OCHRONY

- REZERWATY PRZYRODY ISTNIEJĄCE
- R I - REZERWAT WZDROŻE WŁOCZKOWE NA MIEDZYODRZYM
- R II - REZERWAT KANAŁ KRAJOWY
- R III - REZERWAT KURDROSE BŁOTA
- UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
- UE I - TRAWISIA ŁAZA
- UE II - TRAWISIA DOLINA
- PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- OTULINA PARK KRAJOBRAZOWY DOLINY DOLNEJ ODRY
- SZCZECIŃSKI PARK KRAJOBRAZOWY "PUSZCZA BUKOWA"
- OTULINA SZCZECIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "PUSZCZA BUKOWA"
- POMNIK PRZYRODY
- P1 - DĄB SZYPAKOWY ZBOJUNKI
- 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 NIEOZWIĘDZONE (SD1) - OZ KOŁO ROSOWKA

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

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

#### KRUSZYWA NATURALNE

- ŻŁOŻA PERSPEKTYWICZNE
- WYROBISKA POEKSPLOATACYJNE
- WYROBISKA DZIKIE
- KIERUNEK RENATURALIZACJI TERENÓW ZDEGRADOWANYCH

#### OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

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

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

#### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- 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 (DAWNIJ W I)
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIJ W II I W III)

#### KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- KIERUNKI WSKAZANE DO ZALEŚNIENIA

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

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

#### STREFY FUNKCYJNALNE - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZEZNACZENIE TERENÓW W STREFACH I WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH OBOWIAZUJĄ WEDŁUG DEFINICJI ZAMIESZCZONYCH W TEKŚCIE UCZWAŁY 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 OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW
- GRANICA OBSZARÓW DLA KTÓRYCH OBOWIAZUJĄCE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

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:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Warzymice w gminie Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z tym, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**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/30/2018 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.

**GŁÓWNY SPECJALISTA**

**mgr inż. Waldemar Trusewicz**

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

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

Przedmiotowy projekt uchwały został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr II/30/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXV/69/01 z dnia 29 grudnia 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 8, poz. 144). Celem planu jest wprowadzenie zapisów umożliwiających podłączenia do sieci ciepłowniczej istniejącego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego oraz możliwości realizacji takiej sieci. Zachowano ustalenia odnośnie gabarytów i parametrów obowiązującego planu.

Ponieważ wcześniejsze plany sporządzane były w latach 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2009 ostatni w 2016 r. (który również zawierał ustalenia uniemożliwiające podłączenie do sieci ciepłowniczej) gmina Kołbaskowo podjęła również decyzję, o ujednoczeniu zapisów planów i dostosowania ich 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 Warzymice, na terenie powiatu polickiego, w województwie zachodniopomorskim. Położony jest pomiędzy miejscowością Warzymice na zachodzie, osadą Rajkowo na północy, miejscowością Przeclaw od południowego zachodu i zabudowaniami dzielnicy Szczecin-Gumieńce na północnym wschodzie, w sąsiedztwie gminy Szczecin. Analizowany obszar obejmuje powierzchnię 2,09 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, 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. Przedmiotowy teren jest już przekształcony antropogenicznie, będąc obecnie zabudowany osiedlem mieszkaniowym.

Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i infrastrukturą techniczną, a w szczególności umożliwienie przyłączenia osiedli mieszkaniowych do sieci ciepłowniczej nie będą negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany.

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. Teren stanowi obszar całkowicie zurbanizowany.

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.

Przedmiotowy teren jest obszarem zurbanizowanym. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Kołbaskowo.

6. Prawo własności.

Zwiększenie efektywności zrealizowanej zabudowy na terenach będących własnością prywatną poprzez inwestycji polegającej na budowie ciepłociągu nie zwiększy dochodów podatkowych 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, która 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 – zagadnienie nie dotyczy obszaru objętego planem;
- 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 – zagadnienie nie dotyczy obszaru objętego planem;
- 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 polegająca na realizacji ciepłociągu, 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 nie wpłynie na 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 budowy ciepłociągu.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej 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*