

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr II/32/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Nr XXVII/353/98 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 kwietnia 1998 r. (Dz.U. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. Nr 12, poz. 77), 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 1,42 ha, zwany dalej planem.

Granice obszaru objętego planem zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik 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) **teren funkcjonalny** – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **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;
- 3) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich projektowanych obiektów do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **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.;
- 5) **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 0 do 30°;
- 6) **dachy strome** - należy przez to rozumieć dachy jedno, dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci od 30° do 50°.

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 sieci wodociągowej \varnothing 160 usytuowanego poza obszarem planu; zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji ściekowej \varnothing 160 poza terenem planu 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 w kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 800 poza terenem planu,
 - 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 gazociągu PE 225 w 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 poprzez istniejący zjazd z drogi nr 13,
- 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 m² 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.

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) 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 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, przy czym na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 4 **Przepisy szczegółowe**

- § 5.** Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U o powierzchni 1,42 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) 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 terenu funkcjonalnego;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” – 0,5,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 0,2,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” – 1,8,
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w dachu, maksymalnie 13,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja w dachu, maksymalnie 10,0 m,
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy dla parkingów wielopoziomowych – 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m,
 - 10) dachy budynków strome, dopuszcza się dachy płaskie dla parkingów wielopoziomowych;
 3. zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej – 1000,0 m²,
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 600,0 m²,
 - 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
 - 4) 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 poprzez istniejący zjazd z drogi nr 13 poprzez układ ciągów komunikacyjnych osiedla mieszkaniowego znajdującego się poza rysunkiem planu,
 - 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 XXVII/353/98 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 kwietnia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Dz.U. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. Nr 12, poz. 77).

§ 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

48/12
B

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WARZYMICE

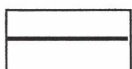
skala 1:1000

0 50 100 m

OZNACZENIA OGÓLNE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

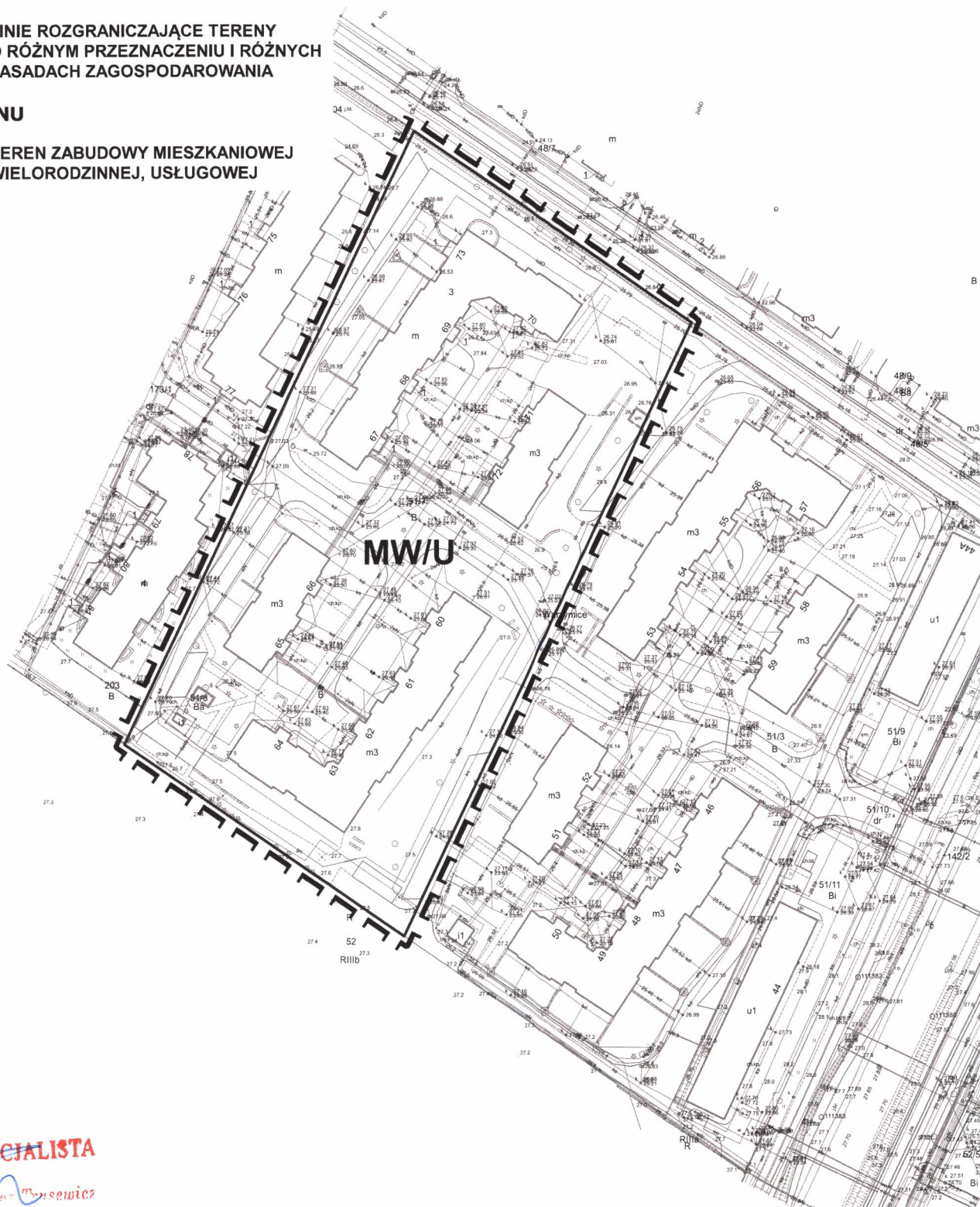


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

FUNKCJE TERENU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ



GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. Waldemar Tusiewicz



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

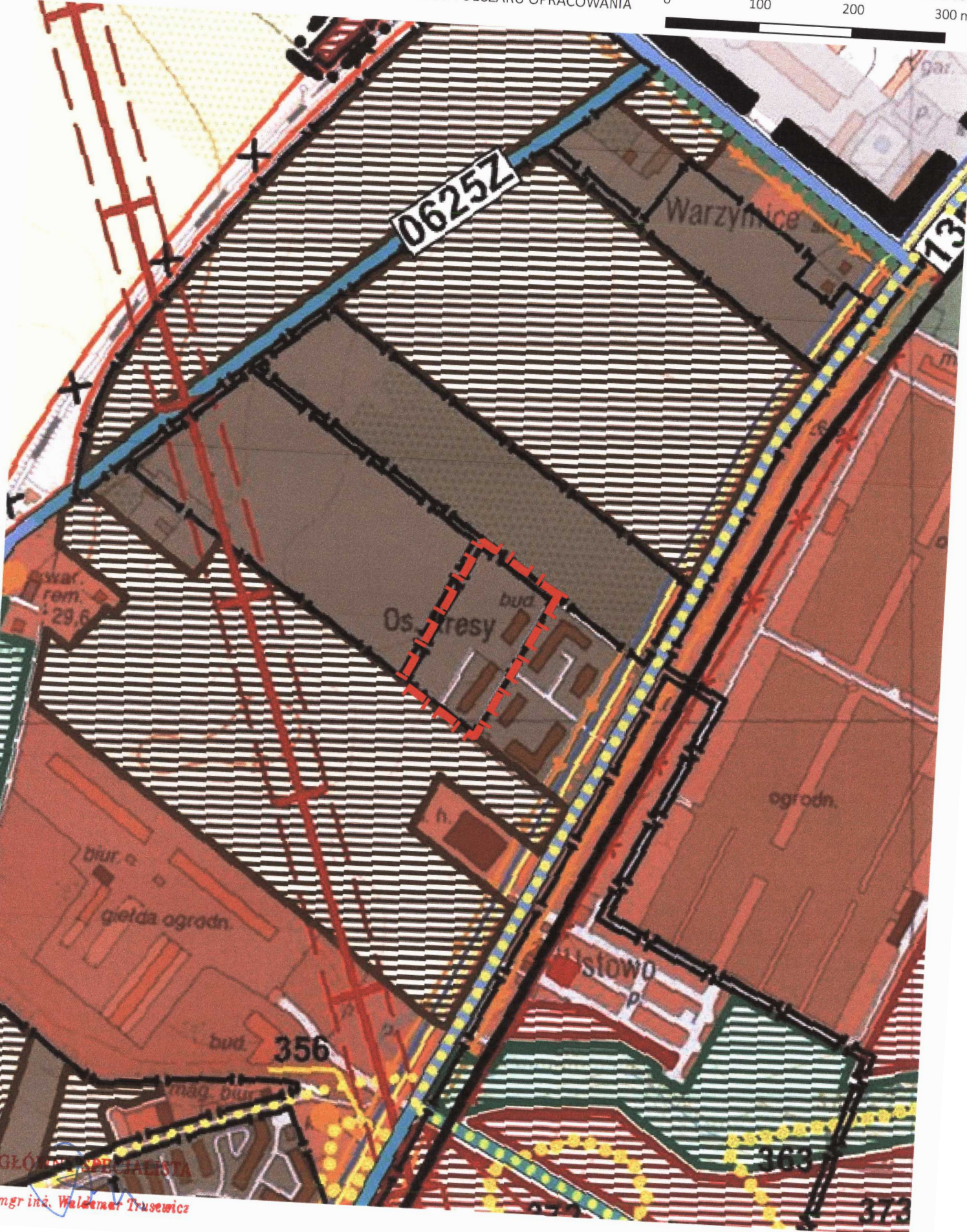
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołbaskowo

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo

mgr inż. Waldemar Trzaskiewicz
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 CMENTARNY/TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
 - PARKI PODWORSKIE
 - DRZEWOSTAN LEŚNY O CHARAKTERZE PARKOWYM
 - ALEJE SZPALERZY DRZEW
 - RZĘKI, STRUMIENIE, KANAŁY, RÓWY 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 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
- PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW MECHANICZNO - BIOLOGICZNA
- LOKALNE URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ I TELEKOMUNIKACJĄ

- 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

- #### OBOWIĄZUJĄCE FORMY OCHRONY
- REZERWATY PRZYRODY ISTRNIEJĄCE
 - REZERWAT WZGORZE WODOKOWE NAD MIĘDZYODRZEM
 - R II - REZERWAT KANAŁ KUROWY
 - R III - REZERWAT KRAJOBRAZOWY BIELIA
 - UŻYTKI EKOLOGICZNE ISTNIEJĄCE
 - UE I - PTASIA ŁĄKA
 - UE II - TRAWIATA 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 "ZBŁONIKI"
 - 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 NIEOŻYWIWIEJ (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 BIOROZNORODNOŚCI I O WYROZNIĄJĄCYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- GNIAZDA BOCIANA BIAŁEGO
- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU EUROPEJSKIM
- KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM

KRUSZYWA NATURALNE

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

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

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

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- #### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - STREFA "B" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
 - STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI ZABYTEKOWEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
 - STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
 - PARKI ZABYTEKOWE
 - CMENTARZE ZABYTEKOWE ZE STARODRZEWEM
- #### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- #### OZNACZENIA STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK
- STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W I)
 - STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DAWNIEJ W II i W III)

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- OBSZARY WSKAZANE DO ZALESIENIA

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- OZNACZENIA JEDNOSTEK FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNYCH O OKREŚLONEJ DOMINUJĄCEJ FUNKCJI
- GRANICA OBSZARU ROLNICZEJ OSADNICZEJ - WIELOFUNKCYJNE STREFY ZABUDOWY WIEJSKIEJ

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

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

**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/32/2018 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 Warzymice w gminie Kołbaskowo**

Przedmiotowy projekt uchwały został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr II/32/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Nr XXVII/353/98 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 kwietnia 1998 r. (Dz.U. Województwa Szczecińskiego z 1998 r. Nr 12, poz. 77). 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 ok. 1,42 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 kierunki 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, 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.

GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. Waldemar Trusewicz