

**UCHWAŁA Nr ...../...../2023**  
**RADY GMINY KOŁBASKOWO**

**z dnia .... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w obrębie Kamieniec**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz.40, poz. 572] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, z 2023 r. poz. 553] Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/465/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza się 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 terenów w obrębie Kamieniec, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni 9,6 ha, określa rysunek planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 wraz z wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

4. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług rzemieślniczych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz terenu zieleni cennej przyrodniczo - zieleni naturalnej.

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem literowym, oznaczającym nazwę klasy przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;





- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) klasa przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) pas zieleni izolacyjnej;
- 7) linie wymiarowe.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

7. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po osi tych linii.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 3) ustaleń w zakresie obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- ze względu na brak występowania takich terenów, obszarów i obiektów.

**§ 4.** Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, stacje ładowania samochodów, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, ujęcia wód podziemnych, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 4) **teren elementarny** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym,
- 5) **urządzenia i obiekty technologiczne** – urządzenia i obiekty techniczne lub ich zespół, powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej [np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy ... itp.] o wysokości max. 30m;
- 6) **zabudowa lokalizowana w głębi terenu** – zabudowa realizowana w drugim lub kolejnym rzędzie zabudowy w stosunku do drogi lub wewnętrznego dojazdu, obsługujących ją komunikacyjnie;



- 7) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tzw. zieleni wysokiej i średniej [drzewa, krzewy, żywopłoty] z zastosowaniem gatunków roślin zimnolubnych odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ustala się klasy przeznaczenia terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **PP-PS-UL** – tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych,
- b) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- c) **IE** - teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się posadwienie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż określona w przepisach odrębnych w odniesieniu do wewnętrznych granic działek terenu inwestycji, składającego się z więcej niż jednej działki geodezyjnej;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają:
  - a) sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - b) realizacji takich elementów budynku jak: daszki nad wejściami, studzienki doświetlające piwnice, rampy, schody zewnętrzne i pochylnie wejściowe do budynku, okapy i inne podobne elementy bryły budynku - dopuszczenie przekroczenia linii zabudowy o max. 2m  
przy spełnieniu odległości wynikających z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;
- 3) dla terenu zieleni naturalnej ZN oraz terenu infrastruktury technicznej IE nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, liczby miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabarytów obiektów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz w zakresie wymogów wynikających z przepisów odrębnych:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanym z planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

4. Teren planu położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 – obowiązuje:



- 1) podjęcie działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko;
- 2) zakaz zanieczyszczenia wód gruntowych w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 3) zachowanie, w maksymalnym stopniu, istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 4) w zagospodarowaniu terenów ustala się zakaz nasadzeń obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, rdestowca oraz gatunków trujących; w zagospodarowaniu należy stosować gatunki rodzime zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

5. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających składowania nieosłoniętych materiałów sypkich;
- 6) zakaz realizacji obiektów emitujących odory;
- 7) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) nawierzchnie utwardzone dróg powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 10) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
  - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
  - b) przewidzieć zdjęcie, niezbędnej dla projektowanego zagospodarowania terenu, próchniczej warstwy ziemi z późniejszym wykorzystaniem na własnym terenie lub na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

**§ 8.** Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w obrębie których obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.



**§ 9.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.
2. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.
3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

**§ 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 3928Z.
2. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
3. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:
  - 1) dla samochodów osobowych:
    - a) dla funkcji produkcyjnej - min. 2 miejsca postojowe na 500 m<sup>2</sup> pow. produkcyjnej;
    - b) dla magazynów i składów - min. 1 miejsce postojowe na 1 000 m<sup>2</sup> pow. magazynowej i składowej;
    - c) dla funkcji usługowych – min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) dla funkcji produkcyjnej - min. 1 miejsce postojowe na 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
    - b) dla magazynów i składów - min. 1 miejsce postojowe;
    - c) dla funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - 3) dla rowerów:
    - a) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych i składowych - min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
    - b) dla funkcji usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
4. Warunki określone w pkt 3 są spełnione wliczając miejsca postojowe w garażach.
5. Przy lokalizacji funkcji mieszanych, na terenie inwestycji należy zabezpieczyć łączną liczbę miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie sieci łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.
3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).
4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.



5. Należy zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

6. Dopuszcza się przebudowę lub przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w przypadku jej kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu.

7. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) dla potrzeb technologicznych, niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) na cele przeciwpożarowe z hydrantów, zamontowanych na sieci wodociągowej; dopuszcza się również wykorzystanie dla potrzeb p.poż. wody opadowej roztopowej gromadzonej w zbiornikach retencyjnych, realizowanych na poszczególnych terenach elementarnych lub z własnego ujęcia wody;
- 4) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub dowóz beczkowozami;
- 5) min. średnice sieci wodociągowej: 32 [mm].

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania/przepompowywania ścieków;
- 3) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) w przypadku ścieków przemysłowych, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków przemysłowych],
- 5) min. średnice sieci kanalizacyjnej: Ø 50 [mm].

9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), min. średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø 150mm;
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
- 3) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- 4) stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
- 5) odprowadzane wody opadowe i roztopowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

10. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];



- 2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko – zlokalizowane poza obszarem opracowania;
- 3) ewentualne odpady niebezpieczne winny być składowane w odpowiednich pojemnikach na obszarze własnego terenu i odbierane przez wyspecjalizowane firmy specjalistycznym sprzętem.

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci gazowej,
- 2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych;
- 3) dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana wg przepisów odrębnych;
- 4) min. średnice sieci gazowej: 25 [mm];
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli czy zbiorników gazu.

12. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, gaz w zbiornikach podziemnych lub nadziemnych, energia elektryczna, pompy ciepłe, energia odnawialna itp.), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV usytuowanych na obszarze objętym planem lub poza jej granicami;
- 2) zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV kablowymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 4) wzdłuż sieci elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:
  - a) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],
  - b) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 1m [po 0,50m od osi linii],

które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą, w formie zabudowy systemami fotowoltaicznymi – strefy ochronne, związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z rozmieszczenia obiektów służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, winny zamykać się w granicach nieruchomości, do których inwestor wykaże tytuł prawny w obrębie terenu elementarnego.

14. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe telekomunikacyjne;
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe podziemne;
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, dla terenu infrastruktury technicznej – teren energetyki, oznaczonego symbolem IE ustala się tymczasowe zagospodarowanie, użytkowanie zgodnie z sąsiadującą funkcją terenu – produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych.



§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu – ~~30~~30%.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 14. 1. Wyznacza się teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług rzemieślniczych wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP-PS-UL** o powierzchni 8,725 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu dla działalności gospodarczych w zakresie: produkcji, składów oraz magazynów, baz transportowych i przeładunkowych, usług wytwórczych, wraz z niezbędną zabudową administracyjno-socjalną.

3. Dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej,
- 2) obiektów baz specjalistycznych maszyn i urządzeń,
- 3) obiektów składów i magazynów ogólnego przeznaczenia i wyspecjalizowanych, w tym magazynów obsługujących usługi sprzedaży poza siecią sprzedaży [sprzedaż wysyłkowa, internetowa], obiektów centrum logistycznego, technologicznego,
- 4) obiektów związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatniania wody, wytwarzaniem i przechowywaniem gazu oraz wodoru,
- 5) centrum badawczych, administracyjnych,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w zależności od potrzeb i prowadzonej działalności dopuszcza się również realizację zabudowy technicznej, gospodarczej, garażowej, warsztatowej, dozoru/ochrony oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą [np.: hotel robotniczy];
- 2) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych, modułowych systemowych;
- 3) dopuszcza się realizację wewnętrznej komunikacji-dojazdów i inżynierskich urządzeń sieciowych.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy [zgodnie z rysunkiem planu]:
  - a) w odległości 20m od granicy działki drogowej nr 130/2 [obr. Kamieniec], przylegającej do obszaru planu,
  - b) w odległości 10m od zachodniej, północnej i wschodniej granicy obszaru planu;
  - c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren zieleni naturalnej, oznaczonej symbolem ZN - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy na działce budowlanej – od 0,01 do 2,4;
- 4) wysokość zabudowy: do 22m - nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych;
- 5) geometria dachów - dachy dowolne o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 15°.

6. Zasady podziału terenu:

- 1) teren PP-PS-UL stanowi działki nr: 450/2, 450/3, 450/4, 451/1 oraz część działek nr: 450/1 i 451/2 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszcza się scalanie terenów działek w ramach jednej inwestycji;



- 3) dopuszcza się wydzielenie działek, zapewniających dostęp do drogi publicznej działkom budowlanym nieposiadającym bezpośredniego dostępu, o szerokości nie mniejszej niż 10m;
- 4) dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
  - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 0,2 ha,
  - b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego [dotyczy również wewnętrznego dojazdu] przyległego do frontu działki – 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>;
- 5) dopuszcza się 10% tolerancję szerokości frontu działek, 10% tolerancję powierzchni działek;
- 6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie dotyczą:
  - działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania oraz działek planowanych w głębi terenu elementarnego,
  - podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, terenów urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek;
- 7) obowiązują ustalenia wg § 9.
  7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - 1) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
    - 2) od strony wschodniej terenu, o którym mowa w ust. 1 wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10m;
    - 3) obowiązują ustalenia wg § 7.
  8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - 1) na części terenu występują stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
    - 2) obowiązują ustalenia wg § 8.
  9. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu;
    - 2) wymagania parkingowe – obowiązują warunki zawarte w § 10 ust.3.
  10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

**§ 15.** 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN o powierzchni 0,863 ha.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady podziału terenu:
- 1) teren ZN stanowi część działki nr 451/2 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
  - 2) dopuszcza się wtórny podział uwzględniając ustalenia § 9 ust. 2 i 3;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej - ochrona przed przekształceniem, a zwłaszcza przed zabudową,
  - 2) zakaz wycinki istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia z wyjątkiem prac pielęgnacyjnych,
  - 3) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych,
  - 4) zakaz likwidacji oczek wodnych oraz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej, a także usuwania zbędnych mas ziemnych do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych tą roślinnością i wypełnionych wodą,



- 5) zakaz niszczenia nor i lęgów zwierzęcych,
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 7;
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu.
  6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – teren energetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE** o powierzchni 0,01 ha,

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) teren lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym służących zaopatrzeniu w energię elektryczną [stacja transformatorowa 15/0,4 kV] jako obiekt naziemny, wolno stojący wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych;
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się również realizację innych niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 7.

4. Zasady podziału terenu:

- 1) teren IE stanowi część działki nr 450/1 [obr. Kamieniec] – wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) dopuszcza się wtórny podział uwzględniając ustalenia § 9 ust. 2 i 3;
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej - z drogi publicznej, przylegającej do obszaru planu.
  6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 18. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy RIVa o powierzchni 8,17 ha, objętych niniejszym planem, na cele nierolnicze.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

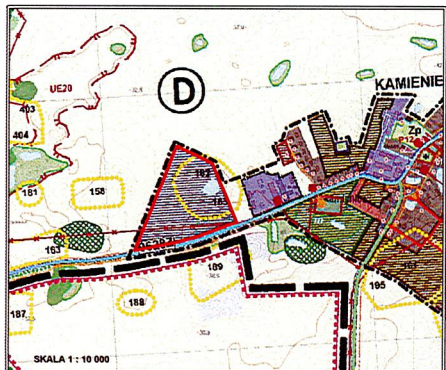
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kołbaskowie.

Pod względem prawnym  
opiniuję bez zastrzeżeń

Jerzy Adamiec  
RADCA PRAWNY



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZETRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ Z FUNKCJAMI UZUPELNIAJĄCYMI
- NIEJZYTKI NATUROGENICZNE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

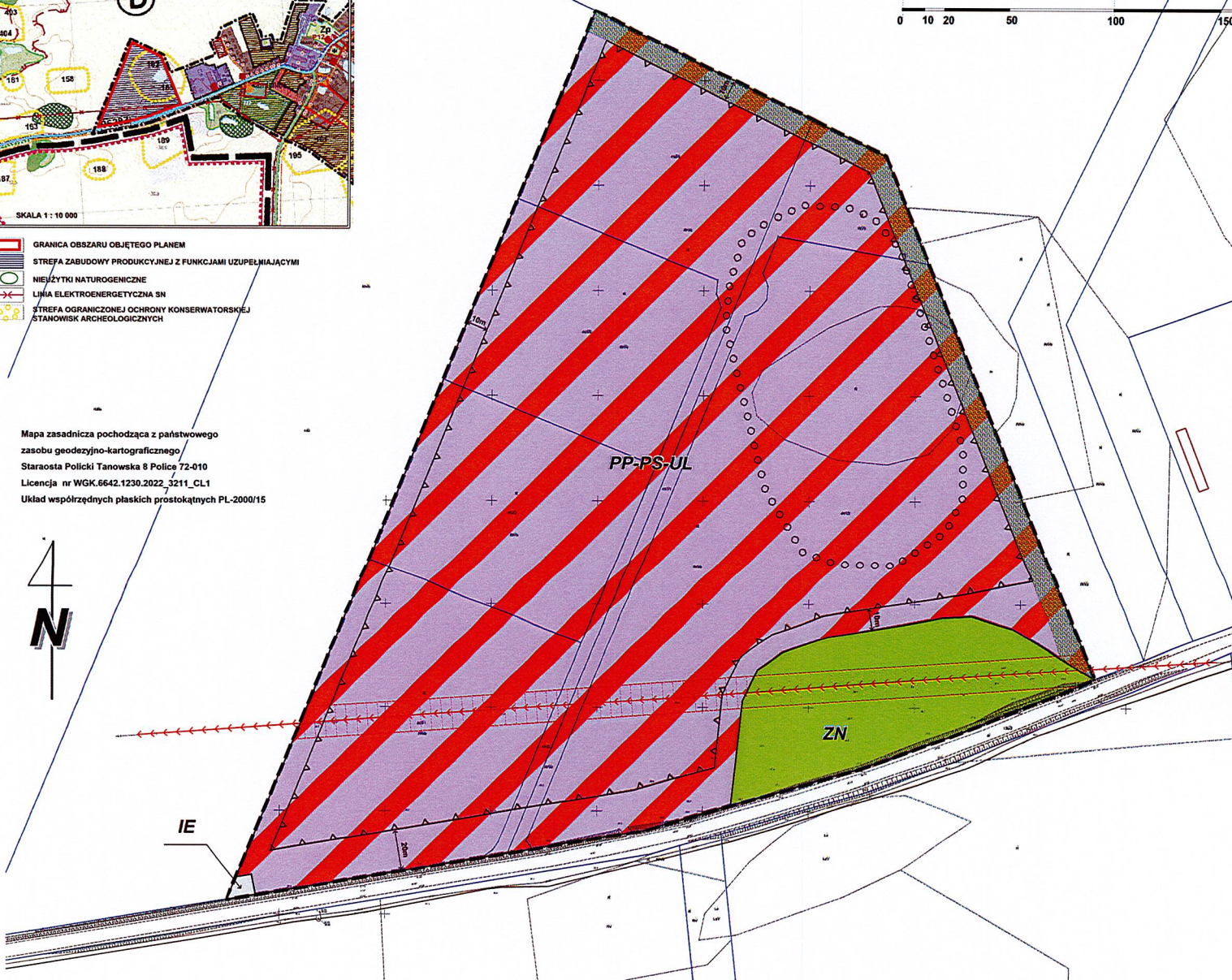
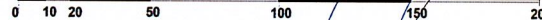
Mapa zasadnicza pochodząca z państwowego  
zasobu geodezyjno-kartograficznego  
Staraosta Policki Tanowska 8 Police 72-010  
Licencja nr W GK.6642.1230.2022\_3211\_CL1  
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000/15



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KAMIENIEC GM. KOŁBASKOWO

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...../2023  
RADY GMINY KOŁBASKOWO  
Z DNIA .....2023 R.

SKALA 1 : 1 000



### LEGENDA

#### GRANICE I SYMBOLE

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- LINIE WYMIAROWE
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- PAS TECHNOLOGICZNY NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

#### KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TEREN ELEKTROENERGETYKI



## **ROZSTRZYGNIECIE** **o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz.977], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje: do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Kamieniec, opracowanego zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/465/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach:

**od 12 maja 2023 r. do 05 czerwca 2023 r.**

oraz w terminie, określonym w art.17 pkt 11 w/w ustawy [do dnia 19 czerwca 2023 r.], wpłynęło pismo w dniu 15 maja 2023 r. od osoby fizycznej.

Poniżej przedstawiono złożone uwagi:

1. **uwaga nr 1**, dotycząca nieuzasadnionego wprowadzenia linii podziału na działki na rysunku planu – **uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo** – *na rysunku planu znajdują się jedynie istniejące granice działek geodezyjnych, objętych planem;*
2. **uwaga nr 2**, dotycząca nieuzasadnionego określania zasad wycinki drzew – **uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo** – *ustalenia w zakresie ochrony istniejącego drzewostanu wynikają z położenia obszaru planu w obszarze Natura 2000 - obszarze ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003; plan nie określa zasad wycinki drzew a jedynie dopuszcza prace pielęgnacyjne i sanitarne istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia, występującego na obszarze planu;*
3. **uwaga nr 3**, dotycząca niewyznaczenia stref ochronnych przy liniach energetycznych – **uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Kołbaskowo** – *na rysunku planu jest oznaczona napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz pas technologiczny od tej linii;*



## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz.977], Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianą) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w granicach terenu funkcjonalnego.

**§ 3.** 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 537) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych oraz sieci kanalizacji ściekowej i deszczowej na terenach funkcjonalnych planu, finansowane będą ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2023 poz. 645 ze zmianą).



## UZASADNIENIE

Projekt planu zainicjowany został Uchwałą Nr XXXVII/465/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kamieniec.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz.40 ze zmiana),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zmiana),
- ustawą 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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju Technologii z dnia 19 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 9,6 ha.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1 000 wraz z wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo";
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zawiera obligatoryjne elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., zwanego dalej Studium.

Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług rzemieślniczych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz terenu zieleni cennej przyrodniczo zieleni naturalnej.

Zgodnie z kierunkami, wytycznymi i wskaźnikami w zagospodarowaniu terenów, określonymi w Studium, obszar niniejszego położony w obszarze wielofunkcyjnym zabudowy wielkiej „D” w **strefie zabudowy produkcyjnej**. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również zakład produkcyjny „Radex”.

W obszarze planu wyznaczono teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, który został również uzupełniony o usługi rzemieślnicze [PP-PS-UL], które często są usługami towarzyszącymi funkcji produkcyjnej. W celu ograniczenia ekspozycji terenów produkcyjnych od strony miejscowości Kamieniec - od strony wschodniej obszaru planu wprowadzono pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10m.

Wskazane w „Studium” oczko wodne na terenie produkcyjnym w chwili obecnej nie istnieje, stąd nie wskazano jego ochrony, jednakże miejsce to może być wykorzystane dla retencji wód opadowych i roztopowych występujących na obszarze planu. Przez teren przebiega



napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, która w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem może być przebudowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

Również zgodnie z ustaleniami Studium zachowano teren cenny przyrodniczo - teren istniejącej zieleni wysokiej (drzewa i krzewy), który wspomaga naturalną retencję wody, stanowi ostoję drobnej zwierzyny, pełni funkcję przeciwerozryjną i krajobrazową. Teren ten w planie oznaczono jako ZN – teren zieleni naturalnej.

W związku z potrzebą zasilenia w energię elektryczną terenów przemysłowych wyznaczono teren pod realizację obiektów, urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej 15/0,4 kV [IE].

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w planie, uwzględniając wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

### **A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały, określone w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarte w ustaleniach dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - teren planu położony jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, jednakże nie jest siedliskiem gatunków roślin i zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej
  - obszar planu nie obejmuje stref uzdrowiskowych, torfowisk, bagien, lasów,
  - na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych,
  - teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin",
  - na obszarze objętym planem:
    - brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych,
    - nie występują tereny rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
  - prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykroczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny,
  - krajobraz obszaru planu jest przedpołem krajobrazowym miejscowości Kamieniec - realizacja ustaleń planu nie zaburzy krajobrazu otoczenia;



- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – stosowne warunki ochrony zawarte są w § 8,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium); wartość i walory ekonomiczne terenu objętego planem wzrosną, ponieważ nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele produkcyjne;
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projekt planu do uzgodnień – *organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu;*
- 9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze objętym planem wydzielono teren zieleni naturalnej jako obszaru cennego przyrodniczo, pozostałe tereny stanowią zagospodarowanie inwestycyjne właściciela terenu, plan nie ogranicza ciągłości systemu komunikacji pieszej i rowerowej, która odbywa się w ciągu drogi powiatowej nr 3928Z;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - realizacja nowej zabudowy produkcyjnej odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci dróg, plan również ustala rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
  - art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami]
  - art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029]Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

*Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 maja 2023 r. do 05 czerwca 2023 r. W dniu*



*01 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 19 czerwca 2023 r. wniesiono/nie wniesiono uwag.*

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kamieniec”.

*Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczną - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.*

*Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.*

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejszy plan zawiera zapisy dotyczące tej problematyki w § 11 pkt 7.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem obejmuje tereny położone w sąsiedztwie obszarów zabudowanych, a obsługa komunikacyjna oparta jest na istniejącym układzie dróg;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na terenie planu nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – obszar objęty planem przylega do drogi powiatowej nr 3928Z relacji Kołbaskowo-Moczyły-Kamieniec, z której planowany jest zjazd publiczny, natomiast wewnętrznymi dojazdami będzie realizowana obsługa komunikacyjna w przypadku realizacji kilku działalności produkcyjnych na tym obszarze;



4) dążenie 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 (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze wskazanym dla realizacji takiej struktury w Studium oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### **B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Wójt Gminy Kołbaskowo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniał też postęp w opracowywanych planach miejscowych. Uchwałą Nr XLIII/537/2022 z dnia 05 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo przyjęła ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kołbaskowo.

Realizacja niniejszego planu nie stoi w sprzeczności z wynikami w/w analizy.

### **C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec, wykazała, że realizacja inwestycji na podstawie niniejszego opracowania będzie przychodem dla budżetu gminnego.

Uchwalenie niniejszego planu nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Wartość rynkowa nieruchomości objętych planem wzrosła w wyniku przekształcenia terenów rolniczych w tereny o funkcji produkcyjnej, w związku z tym w ustaleniach planu określono jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec jest uzasadnione.