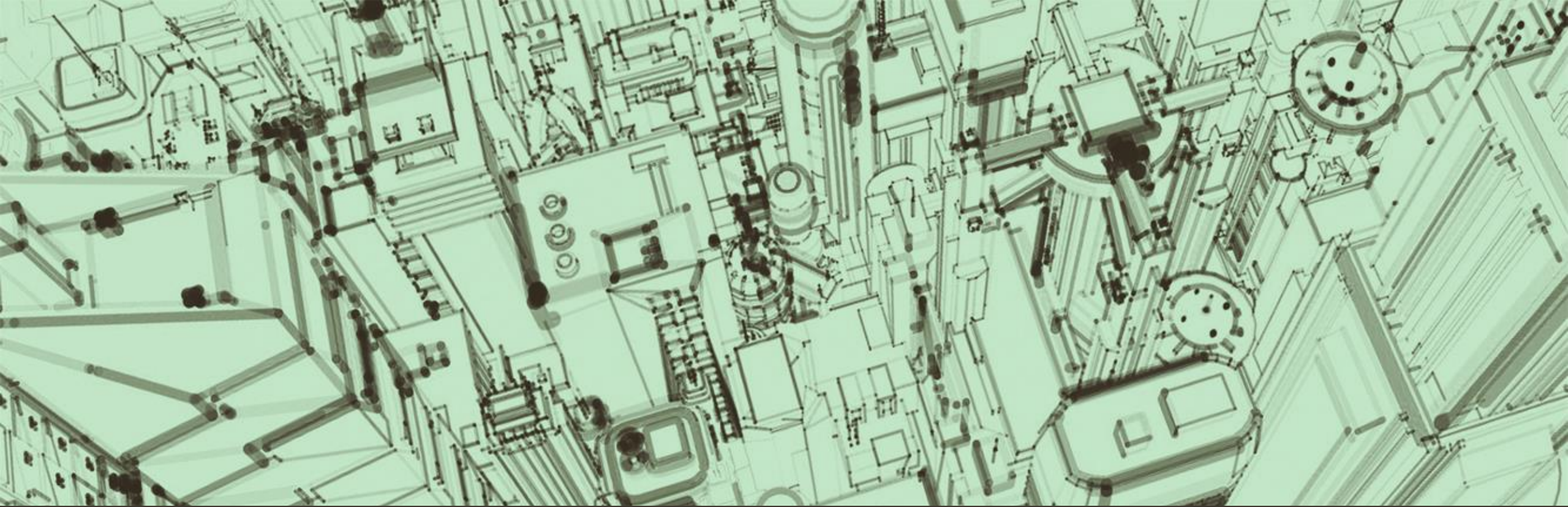




Plan ogólny gminy Kołbaskowo

Prezentacja projektu – konsultacje społeczne



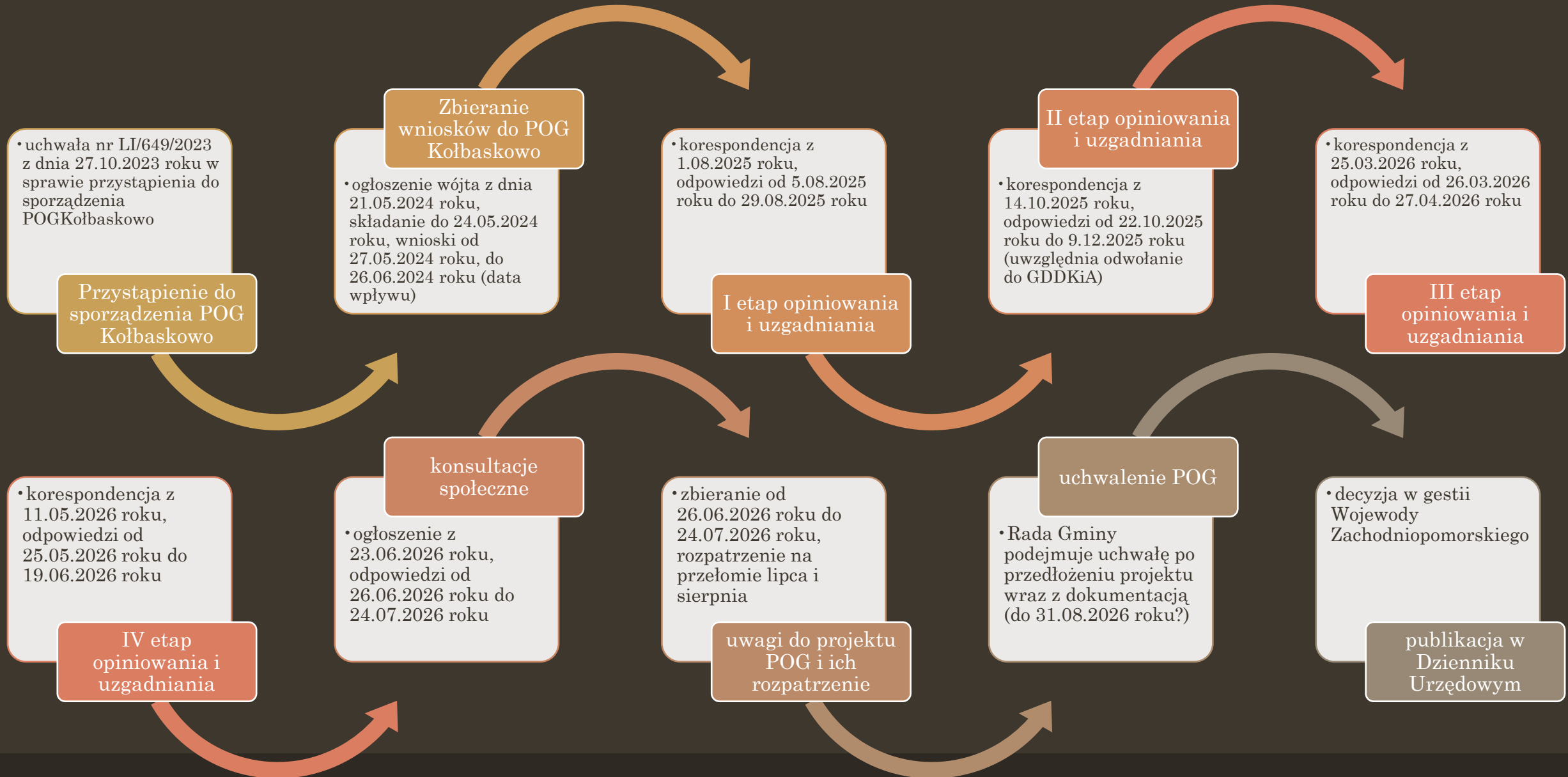
Plan prezentacji

1. Przedstawienie informacji ogólnych i podstaw prawnych obowiązujących regulacji w zakresie planu ogólnego gminy (POG)
2. Przedstawienie procedury POG
3. Przedstawienie struktury konsultacji społecznych i ramowego harmonogramu
4. Wyjaśnienie jak powinna wyglądać procedura tworzenia POG
5. Wyznaczanie stref z zabudową mieszkaniową – bilansowanie zapotrzebowania i chłonności
6. Przedstawienie procesu wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy
7. Przedstawienie rozmieszczenia obszarów uzupełnienia zabudowy
8. Przedstawienie generalnych ustaleń projektu

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 grudnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2025 poz. 1767);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 czerwca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2026 poz. 826);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2020 r. poz. 1916)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2023 r. poz. 2409);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 r. poz. 729);

Procedura POG Kołbaskowo



Procedura – podstawa prawna i informacje dodatkowe

Tryb proceduralny prowadzenia projektu POG i jego uchwalania określa art. 13i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku poz. 538). Oprócz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dodatkowo, podstawę prawną tworzy ustawa z dnia 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1668, z późn. zm.).

Wskazać należy, że procedura uległa w końcu 2025 roku istotnej zmianie jakościowej – właśnie za sprawą podjęcia ustawy o zmianie ustawy o p. i z. p. O ile brzmienie art. 13i ust. 3 pkt. 5b był bardzo rozbudowany i powodował liczne zatory proceduralne

uzgodnienie projektu planu ogólnego z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń mogących:
 - mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,
 - znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- ministrem właściwym do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- właściwymi zarządcami dróg w zakresie ustaleń dotyczących realizacji inwestycji drogowych,
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych,
- właściwymi organami w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 i art. 877 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 oraz z 2024 r. poz. 731);

Procedura – podstawa prawna i informacje dodatkowe

To po wprowadzeniu nowelizacji przepisów ustawy z dnia 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1668, z późn. zm.), a w szczególności zmienionego brzmienia art. 13i ust. 3 pkt. 5b

uzgodnienie projektu planu ogólnego z:

- dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny,
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń mogących:
 - mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,
 - znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;”

zredukowało z początkiem grudnia 2025 roku liczbę instytucji uzgadniających, a więc mogących zatrzymać procedurę POG (niekiedy zajmując nawet stanowisko niezgodne z przepisami lub wykładnią prawa), z 13 instytucji do 3 instytucji, w tym jedna uzgadniająca warunkowo. Pozwoliło to na przezwycięzenie problemów, które wynikały z uporczywego zajmowania przez niektóre organy stanowiska (np. WKZ/WUOZ, GDDKiA).

Problemy z opóźnieniami procedury POG (komentarz)

- wielokrotne opiniowanie i uzgadnianie – do czasu aż ustawodawca dostrzegł ten problem jako problem ogólnokrajowy; organy i instytucje często korzystają ze stanowiska negatywnego traktując je jako swoistą „prewencję”, pozwalającą na wymuszenie własnych preferencji, niekiedy sprzecznie z przepisami prawa (np. negowanie uzasadnienia do POG, co w świetle wykładni oraz komentarzy MRiT powinno nie mieć miejsca).
- problem uczenia się nowej procedury oraz kalki poznawczej – wiele organów i instytucji uznaje POG za dokument zastępujący SUiKZP (to prawda) i przez to analogiczny do SUiKZP, różniący się tylko statusem aktu prawa miejscowego (jest to akt prawa miejscowego, ale owa analogia jest błędna); szczególnie widać to w negowaniu ustaleń stref w projekcie POG, gdzie nazwa strefy jest utożsamiana z dawnym przeznaczeniem terenu; tu należy zwrócić uwagę, że np. strefa usługowa zawiera wiele profili podstawowych i pozwala na przyporządkowanie profili dodatkowych, tworzy zatem katalog możliwości planistycznych, a nie jednoznaczne określenie przeznaczenia.
- problem „docierania się” praktyki urbanistycznej w kwestii POG – w trakcie aplikacji przepisów dotyczących POG pojawiają się kwestie prawne i praktyczne, których ustawodawca nie przewidział, albo które wskutek przyjętych rozwiązań prawnych prowadzą do wadliwych regulacji przestrzennych; skutkiem tego jest nieustanne modyfikowanie przepisów, ich dostosowywanie, wywołujące skutki dla projektów pozostających w trakcie opracowania; przykładem jest kwestia OUZ, które pierwotnie nie były liczone w bilansie terenów mieszkaniowych, ale relatywnie szybko zostały w tych bilansach uwzględnione.

Podstawa prawna konsultacji społecznych

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538), w szczególności przepisy rozdziału 1a Partycypacja społeczna, art. 8e do 8m.

Zgodnie z art. 8e ust. 1 Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:

- 1) umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „interesariuszami”, w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym wypowiedania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych;
- 2) poznaniu potrzeb, zebraniu stanowisk i pomysłów interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej;
- 3) prowadzeniu działań edukacyjnych i informacyjnych o istocie, celach i zasadach planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej.

Konsultacje społeczne - interesariusze

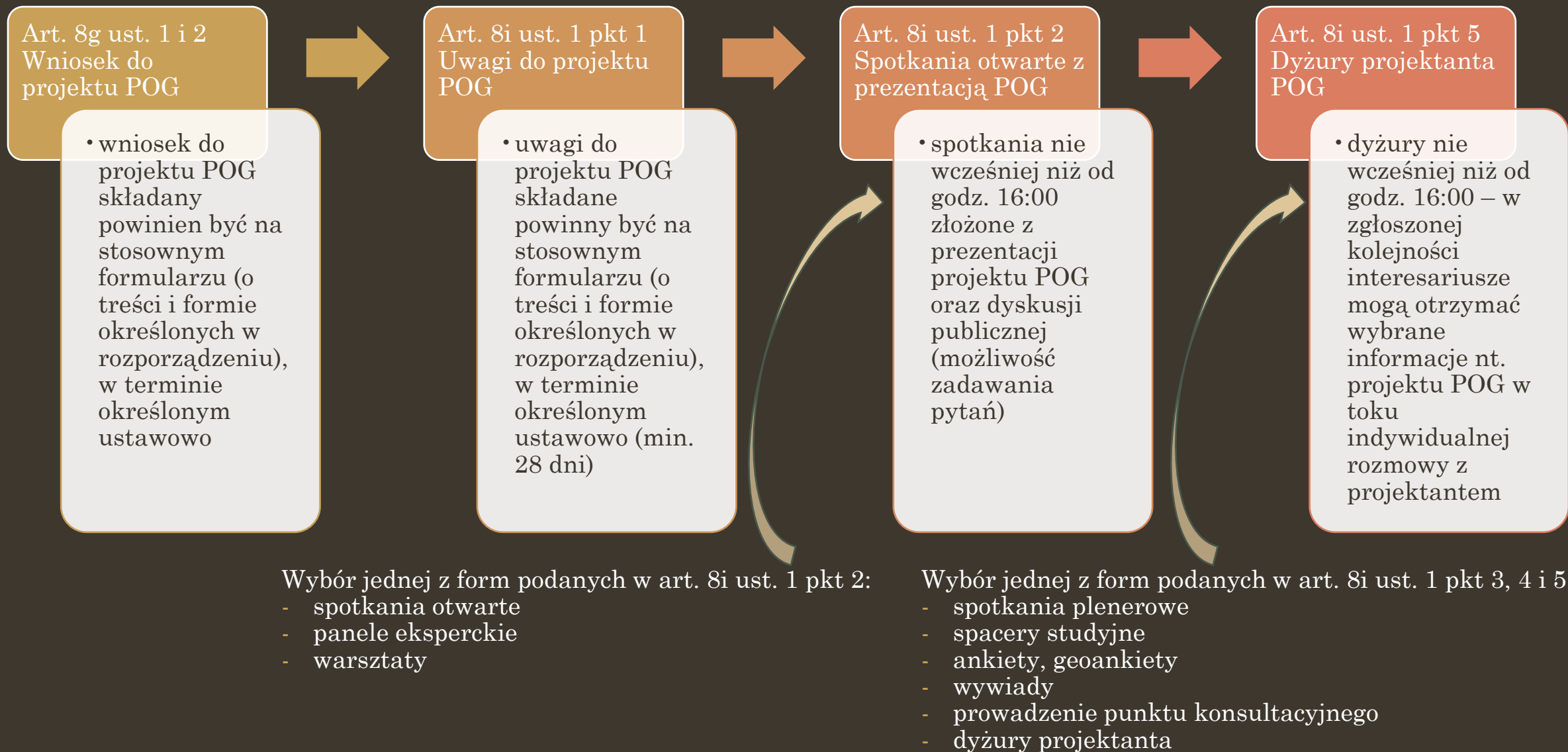
Zgodnie z art. 8e ust. 2 Interesariuszami są w szczególności:

- 1) osoby fizyczne;
- 2) osoby prawne;
- 3) jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną;
- 4) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
- 5) organy władzy publicznej;
- 6) jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

Zgodnie z art. 8e ust. 4. Partycypację społeczną prowadzi się:

- 1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego;
- 3) z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

Konsultacje społeczne - partycypacja



Plan ogólny gminy Kołbaskowo – akt prawa miejscowego

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku poz. 977
i wcześniejsze)

(tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku poz. 538)



Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688)

Ustawa z dnia 30 kwietnia 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2026 roku, poz. 781)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP)

dokument obowiązujący – wydłużenie

dokument obowiązujący

dokument obowiązujący – okres przejściowy

Rozpoczęcie prac projektowych dot. POG Kołbaskowo

• umowa nr 369/2024 z dnia 13 maja 2024 roku o wykonanie projektu planu ogólnego (ref. art. 13a ustawy o p. i z. p.)

Wpływ opiniowania i uzgadniania na przebieg procedury POG

• aneks nr 1 do umowy nr 369/2024 z dnia 13 maja 2025 roku

Wpływ opiniowania i uzgadniania na przebieg procedury POG

• aneks nr 2 do umowy nr 369/2024 z dnia 19 marca 2026 roku

inwentaryzacja urbanistyczna wraz z analizą uwarunkowań i wniosków oraz projektem roboczym POG

opiniowanie i uzgadniania projektu POG

konsultacje społeczne projektu POG

uchwalenie POG ?

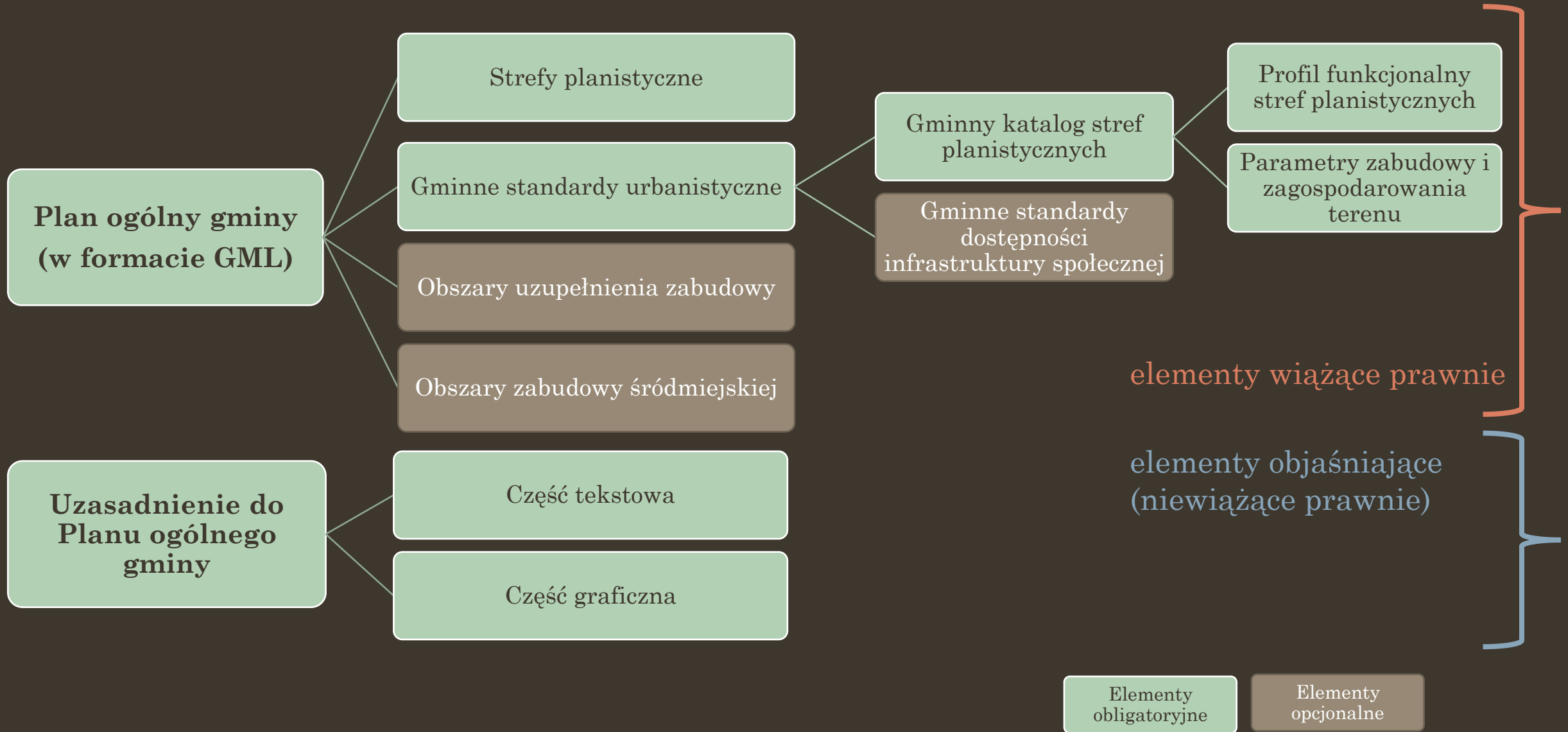
Plan ogólny Gminy Kołbaskowo (POG)

POG a SUiKZP

Plan ogólny gminy ma zastąpić Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Oba dokumenty mają obejmować swoim zasięgiem teren danej gminy oraz stanowić odniesienie dla planów miejscowych. Istnieją zasadnicze różnice w funkcjonowaniu obu dokumentów.

SUiKZP	POG
obowiązuje do 31.08.2026r.	jeśli nie uda się uchwalić POG przed 01.09.2026 r. powinien być wprowadzony jak najszybciej
skala rysunku od 1:5000 do 1:25000	skala części graficznej uzasadnienia od 1:5000 do 1:25000
nie stanowi aktu prawa miejscowego	stanowi akt prawa miejscowego
wiązący w odniesieniu do planów miejscowych	wiązący w odniesieniu do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy
Technika wykonania rysunków w poszczególnych gminach mogła się znacznie różnić poziomem szczegółowości oraz przeznaczeniem poszczególnych terenów	Ściśle określona technika wykonania planu – do wyboru jedna z 13 stref planistycznych o ograniczonym wachlarzu profilu funkcjonalnych
Częściowa dowolność w formacie rysunku: PDF, JPG, geotiff lub postać wektorowa	Musi być sporządzony w formacie GML
Możliwość precyzowania wielorakich wytycznych określających sposób zabudowy i zagospodarowania terenu	Zakres regulacji silnie zawężony do określenia możliwości przeznaczenia terenu (katalog stały i opcjonalny), powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, wysokości zabudowy i intensywności

Komponenty i elementy wyznaczane w POG



Rozumienie POG jako narzędzia planistycznego

(komentarz)

- POG to specyficzne narzędzie planistyczne, zorientowane przede wszystkim na dostarczanie informacji gminnej do ogólnokrajowego systemu informacji przestrzennej.
- Walory POG jako dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy są bardzo ograniczone i niedostateczne z punktu widzenia prowadzenia kompleksowych i zrównoważonych działań zarządzania przestrzenią. Szczególnie widoczne jest to w nieistniejącej elastyczności zapisów POG i ich nieprzystawalności do regulowania rzeczywistych procesów urbanizacyjnych.
- W związku z powyższym POG nie może być odczytywany jako następca SUIKZP. Podczas gdy SUIKZP, niewiążąco, wyrażało politykę przestrzenną i formułę organizacji zabudowy i zagospodarowania obszarów, POG określa jedynie potencjał obszarów, ich możliwości kierunkowania w MPZP. Dopóki takie ukierunkowanie w MPZP nie nastąpi, POG nie zaradzi chaosowi przestrzennemu, a nawet może ów chaos wzmacniać.
- Dalej, w związku z powyższym odczytywanie przeznaczenia stref nie może się odbywać w zawężeniu ich do przeznaczenia podstawowego, bowiem równoważne są dopuszczone przeznaczenia dodatkowe. To również – do czasu sporządzenia MPZP – nie tworzy koherentnej przestrzeni i sensownych rozwiązań praktycznych. Zatem POG wymaga kompleksowego zaplanowania działań wypełnienia terenów gminy planami miejscowymi (MPZP).

Zakres ustaleń dla stref planistycznych w POG

	profil funkcjonalny podstawowy	profil funkcjonalny dodatkowy	obowiązek bilansowania	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział PBC standard krajowy
1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną							
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną							
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową							
4. strefa usługowa							
5. strefa handlu wielkopowierzchniowego							
6. strefa gospodarcza							
7. strefa produkcji rolniczej							
8. strefa infrastrukturalna							
9. strefa zieleni i rekreacji							
10.strefa cmentarzy							
11.strefa górnictwa							
12.strefa otwarta							
13.strefa komunikacyjna							

 ustalenia obowiązkowe
 ustalenia fakultatywne

symbol literowy strefy

SJ

SW

SZ

SU

SH

SP

SR

SI

SN

SC

SG

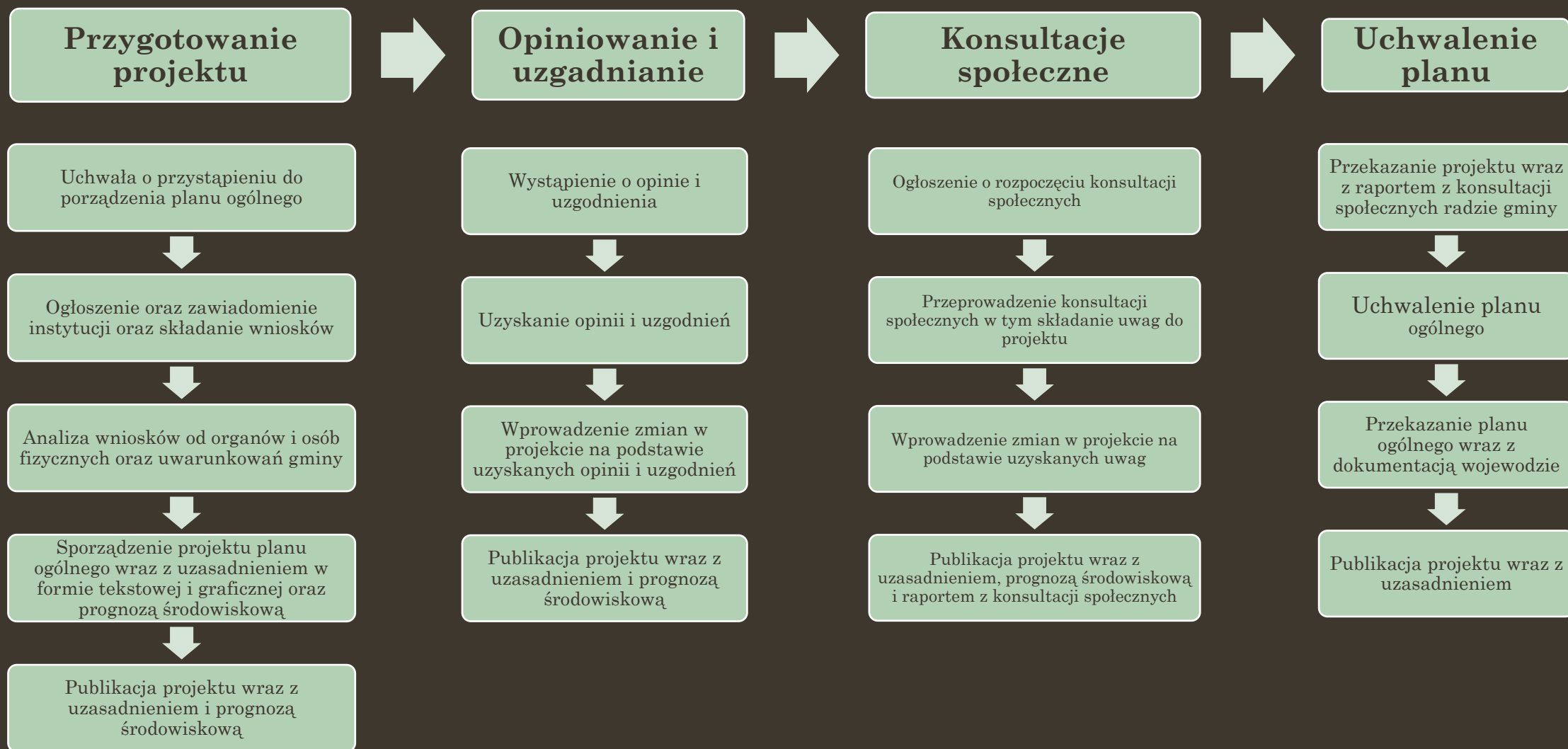
SO

SK

Źródło: Materiały szkoleniowe MRiT

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/materiały-szkoleniowe-2024>

Procedura sporządzania POG



Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie

Rozporządzenie określa następujące wytyczne dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy:

- zapotrzebowanie wyraża się w liczbie mieszkańców (§ 3 ust. 1),
- zapotrzebowanie oblicza się zgodnie ze wzorem (§ 3 ust. 2):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kołbaskowo

OPIS DANYCH	SYMBOL DLA WZORU	WARTOŚĆ
dane dla roku 2024		
ludność gminy	-	15.595 os.
łącna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie	PUM ₀	499.542m ²
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₀	32,0 m ²
dane dla roku 2014		
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₋₁₀	34,0 m ²
dane dla roku 2004		
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	P ₋₂₀	24,7 m ²
dane prognostyczne dla roku 2044		
prognozowana liczba mieszkańców	-	19.170 os.
prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%	M ₂₀	20.129 os.

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$\begin{aligned} P_{20} &= 3P_0 - 2P_{-10} \\ (3 \times 32,0) - (2 \times 34,0) &= 28,0 \text{ m}^2 \\ P_{20} &= 2P_0 - P_{-20} \\ (2 \times 32,0) - 24,7 &= 39,3 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze Gminy:

$$\begin{aligned} ZAP &= M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} \\ 20.129 - \frac{499.542}{40} &= \mathbf{7.640 \text{ mieszkańców}} \end{aligned}$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca (§ 3 ust. 8). **W gminie Kołbaskowo przyjęto 40 m².**

Sposób wyznaczenia prognozowanej liczby mieszkańców w bilansie

Rozporządzenie MRiT z dn. 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.)

1. Przyjmuje się liczbę aktualnych mieszkańców gminy na podstawie najbardziej aktualnych danych dostępnych publicznie z roku, w którym odnotowano najbardziej aktualne dane (§3. ust. 4 rozporządzenia)

2. Przyjmuje się prognozowanie liczby ludności w ciągu 20 lat od roku, dla którego dostępne są dane publiczne. Jeśli dostępne są dane w ramach statystyki publicznej, ich zastosowanie jest obowiązkowe (§3. ust. 5 rozporządzenia)

3. Jedynie w przypadku braku prognozy dwudziestoletniej dostępnej w ramach statystyki publicznej możliwe jest przyjęcie jednej z dwu zasad określonych w (§3. ust. 6 rozporządzenia) – najnowsze dane statystyki publicznej powiększone o 5% lub prognoza demograficzna gminy powiększona o 5%

Za dane aktualne uznaje się dane dostępne w momencie podjęcia opiniowania i uzgadniania

Przypadek Gminy Kołbaskowo

1. Dane statystyczne dla określenia aktualnej liczby ludności w Gminie Kołbaskowo są dostępne w domenie publicznej – źródłem jest statystyka publiczna GUS

2. Dane statystyczne dla określenia prognozowanej liczby ludności w Gminie Kołbaskowo w okresie 20 lat są dostępne w domenie publicznej (prognoza do 2060 roku) – źródłem jest statystyka publiczna GUS

3. Nie ma zastosowania przepis określony w (§3. ust. 6 rozporządzenia), gdyż w związku z dostępnością statystyki publicznej warunkowe regulacje prawne ust. 6 nie mają zastosowania

Dane aktualne dla Kołbaskowa to dane z lipca 2025 roku (ostatnia IV procedura uzgadniania podjęta została w maju 2026) – wówczas (obie daty) najświeższe dane dostępne były za 2024 rok

Sposób wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę w bilansie

Rozporządzenie MRiT z dn. 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.)

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę oblicza się ze wzoru $ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$ (§3. ust. 2 rozporządzenia)
2. Tak obliczone zapotrzebowanie ma już uwzględniony 5% naddatek związany z wyliczeniami liczby ludności
3. W późniejszych obliczeniach przyjmowany jest przedział 70%-130% czyli +/-30% korekty dla wyliczonej sumy chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej
4. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub (... [dot. CPK]; §10. rozporządzenia)

Przypadek Gminy Kołbaskowo

1. Wszystkie dane do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę dostępne są ze zbioru danych statystycznych z domeny publicznej – źródłem jest statystyka publiczna GUS
2. W obliczeniu zapotrzebowania uwzględniony został 5% naddatek związany z wyliczeniami liczby ludności
3. W późniejszych obliczeniach przyjęto maksymalizację przedziału korekty, czyli +30% dla wyliczonej sumy chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej
4. Nie ma zastosowania przepis określony w (§3. ust. 6 rozporządzenia), gdyż w związku z dostępnością statystyki publicznej warunkowe regulacje prawne ust. 6 nie mają zastosowania

Referencje wyjaśniające konieczność opracowania strategii wg nowych standardów prawnych, a tym samym niemożność zwiększania zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w POG wg tzw. „starych” strategii

Podstawę prawną dla tworzenia strategicznych działań zmieniających zwykły bilans terenów mieszkaniowych dają rozwiązania zawarte w strategii rozwoju gminy opracowanej na podstawie ustawy z dnia 6 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w ich brzmieniu obowiązującym od ogłoszenia nowelizacji ustawy z dnia 15 lipca 2020 roku o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1378)

Administrator 24 info

<https://www.administrator24.info/arttykul/z-ostatniej-chwili/282537,zwiekszenie-zabudowy-w-gminach>

Portal Samorządowy:

<https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/gminy-maja-furtke-do-zwiekszenia-terenow-pod-zabudowe-mieszkaniowa,620290.html>

SAS Serwis Administracyjno-Samorządowy

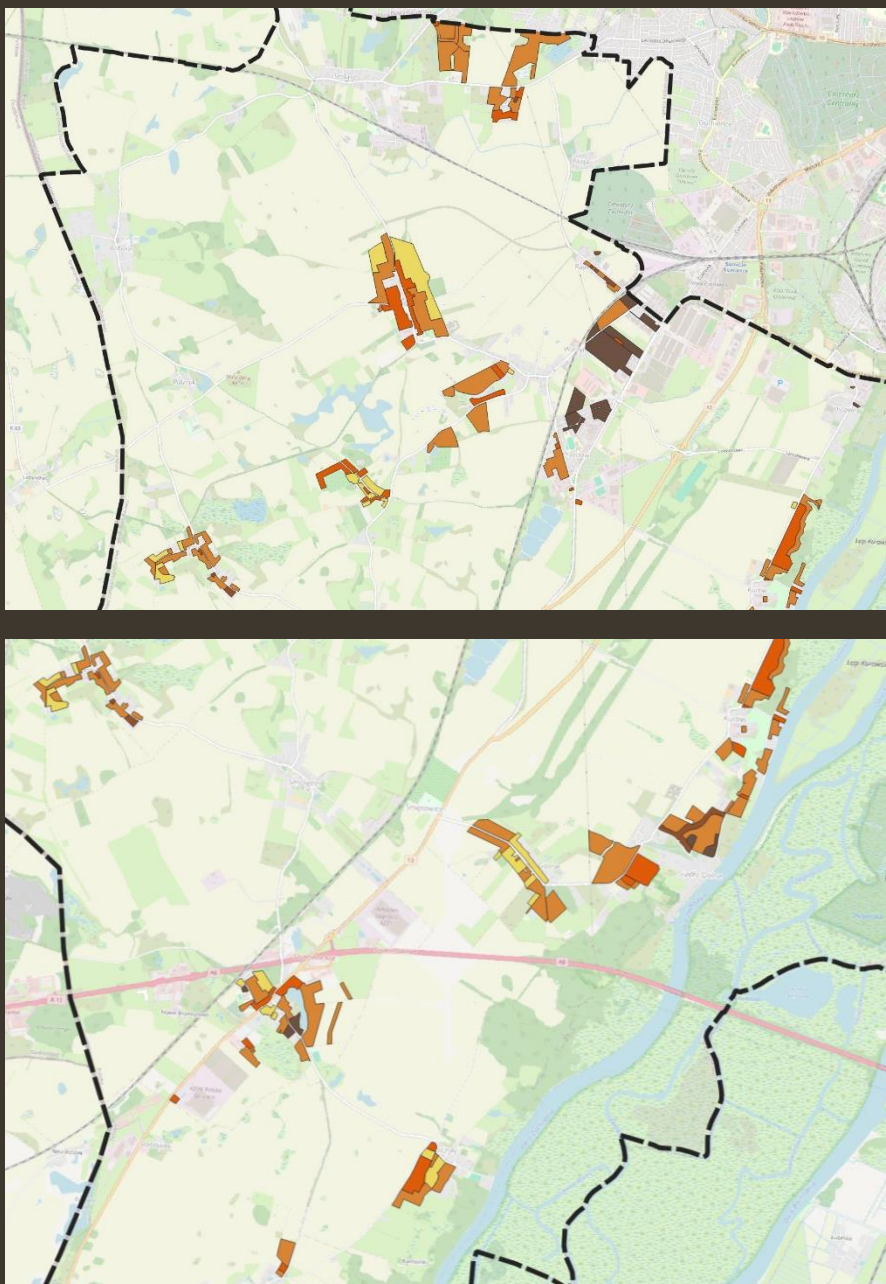
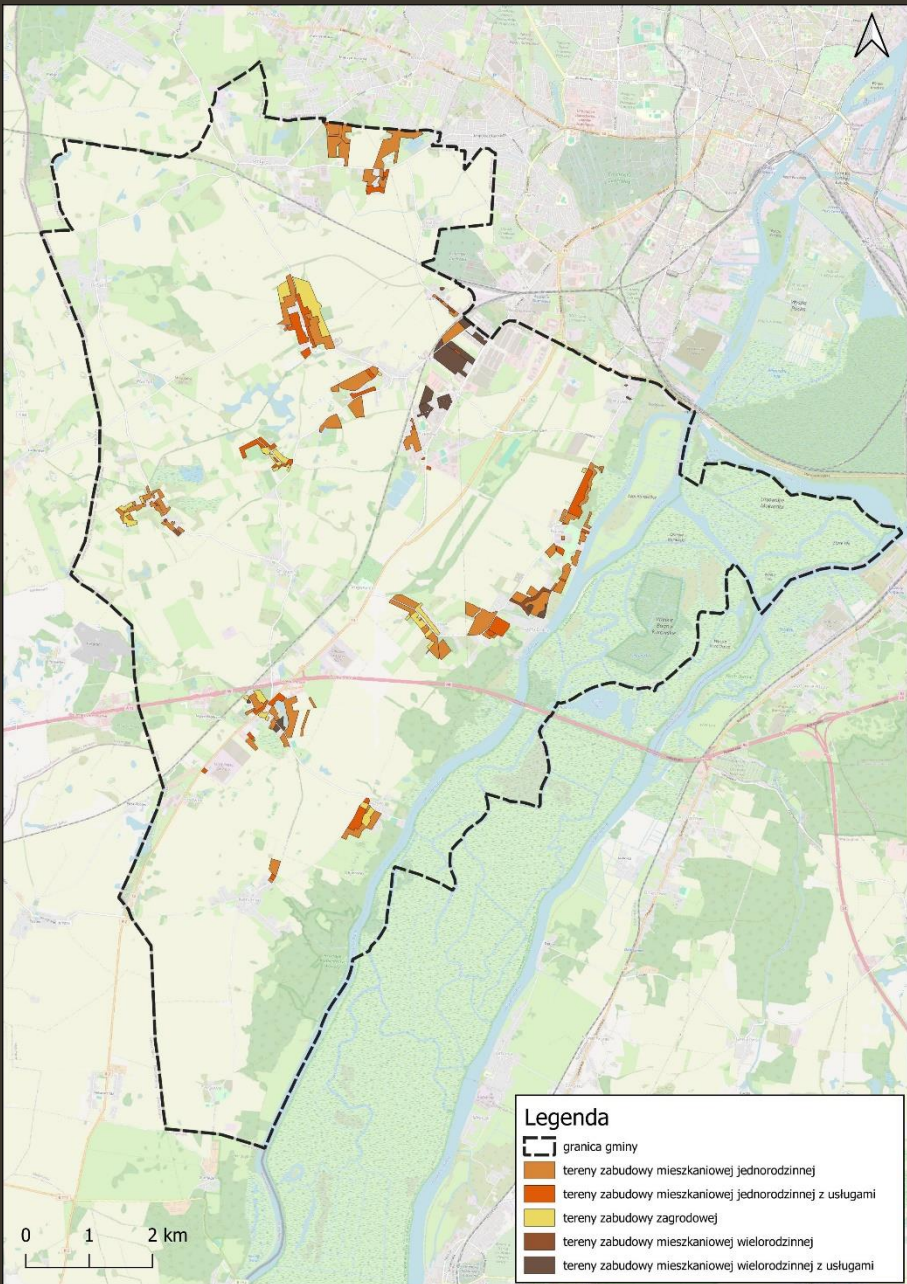
<https://www.doradcasamorzadu.pl/7125-zmiany-w-planowaniu-przestrzennym-%E2%80%93-co-oznaczaj%C4%85-dla-strategii-rozwoju-gmin.html>

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub (... [dot. CPK]; §10. rozporządzenia)

Dopiero ustawa z 2020 roku wprowadziła pojęcie strategii rozwoju gminy (art. 9 pkt 5 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju; Dz. U. z 2025 roku, poz. 198, z późn. zm.) i wskazała delegację do przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 662)

Dla ustanowienia wymaganego zakresu strategii rozwoju gminy zastosowanie ma przepis art. 10e ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym

Gmina Kołbaskowo dysponuje dokumentem przyjętym uchwałą XXIV/310/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 grudnia 2020 roku w sprawie przyjęcia Planu Rozwoju Lokalnego (PRL) Gminy Kołbaskowo na lata 2019-2029. Jest to dokument określający dotychczasową strategię rozwoju, niespełniający aktualnych wymagań prawnych. Gmina Kołbaskowo nie dysponuje zatem strategią w rozumieniu §10. rozporządzenia MRiT, zatem nie pozwala to na uznanie treści PRL za dokument upoważniający do zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę



Tereny mieszkaniowe w MPZP

W ramach MPZP w granicach gminy
Kolbaskowo zdiagnozowano następujące
tereny
(zabudowane i niezabudowane):

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	189,20 ha
--	-----------

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	71,13 ha
---	----------

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	7,93 ha
--	---------

zabudowy mieszkaniowej z usługami wielorodzinnej	23,63 ha
---	----------

zabudowy zagrodowej	20,03 ha
---------------------	----------

SUMA:	311,92 ha
--------------	------------------

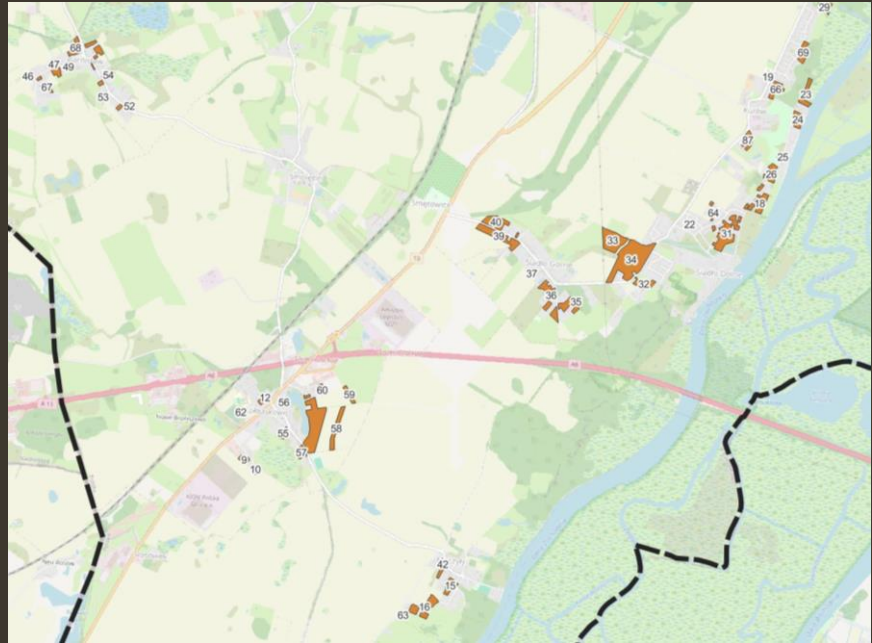
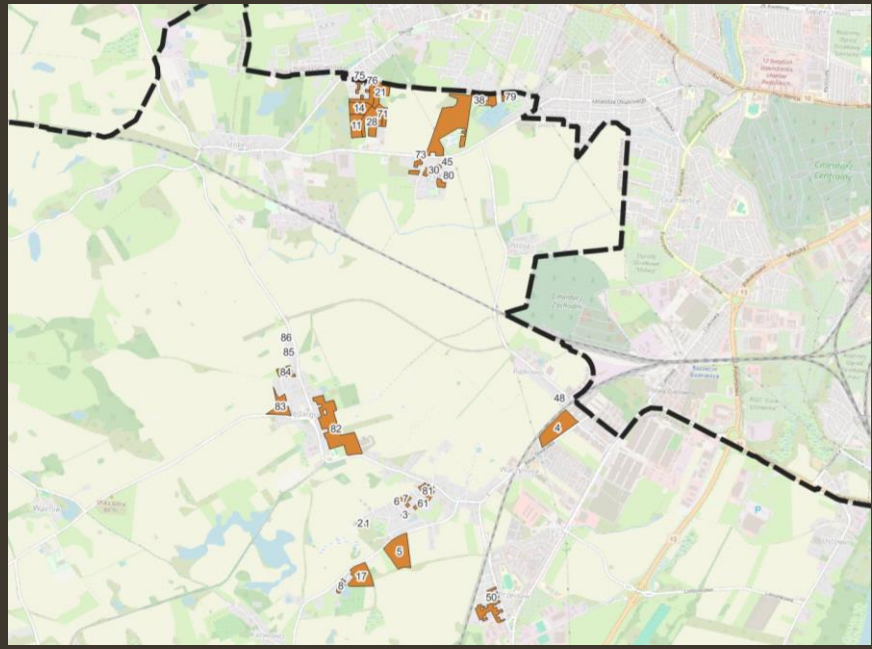
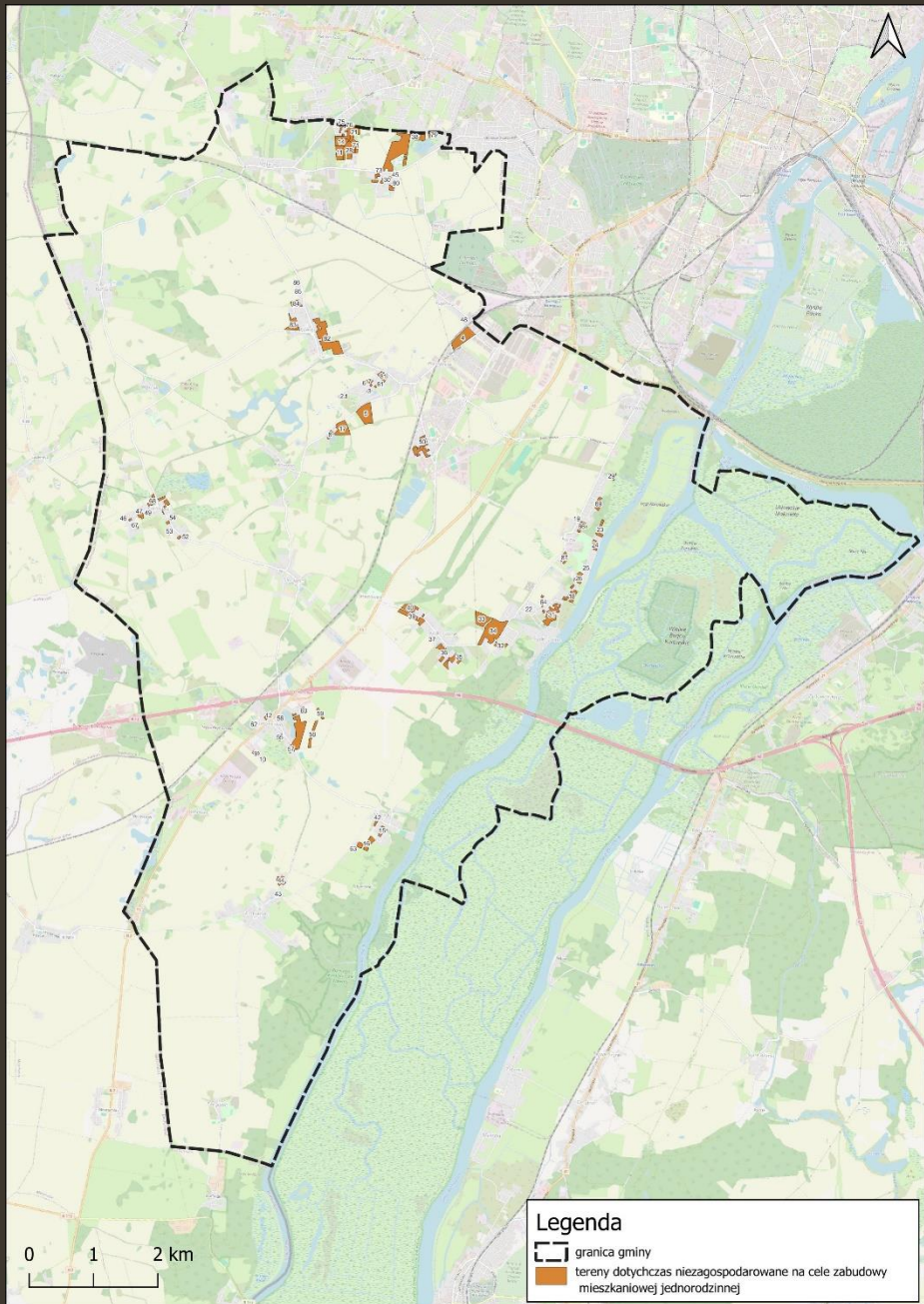
Bilans terenów – umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej

Punktem początkowym analiz jest zbadanie stopnia zainwestowania terenów już wyznaczonych pod funkcje mieszkaniowe. Do tych celów bilansuje się funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, a także zabudowy zagrodowej.

W granicach gminy Kołbaskowo zdiagnozowano następujące tereny mieszkaniowe w MPZP:

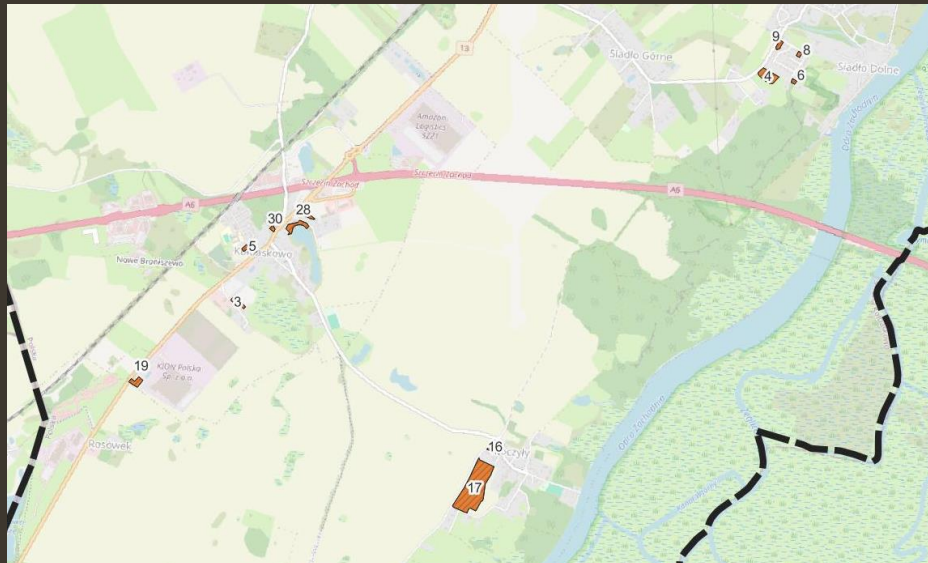
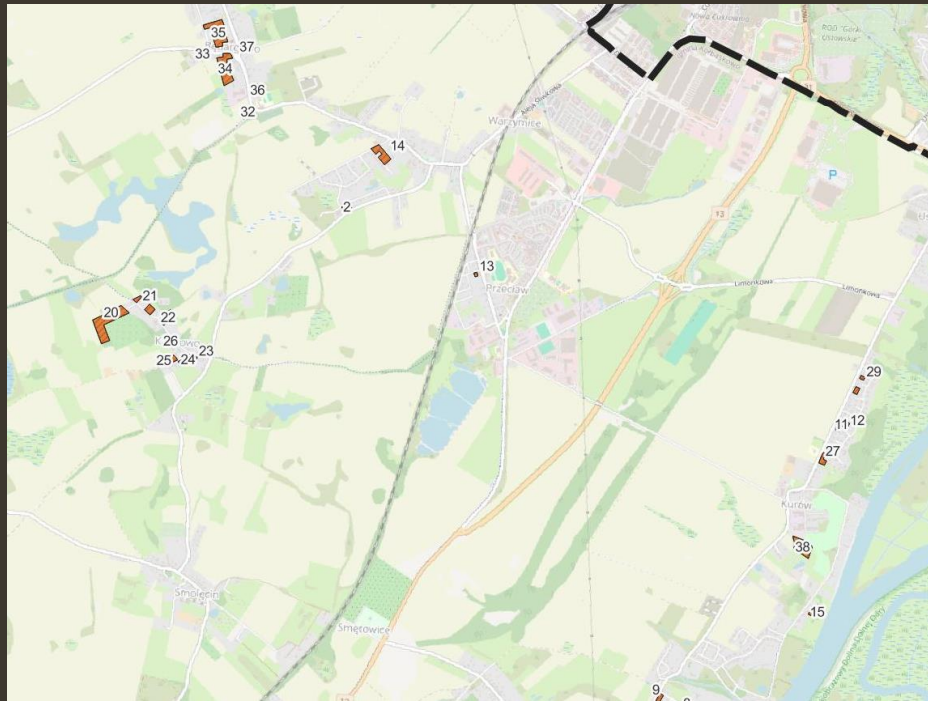
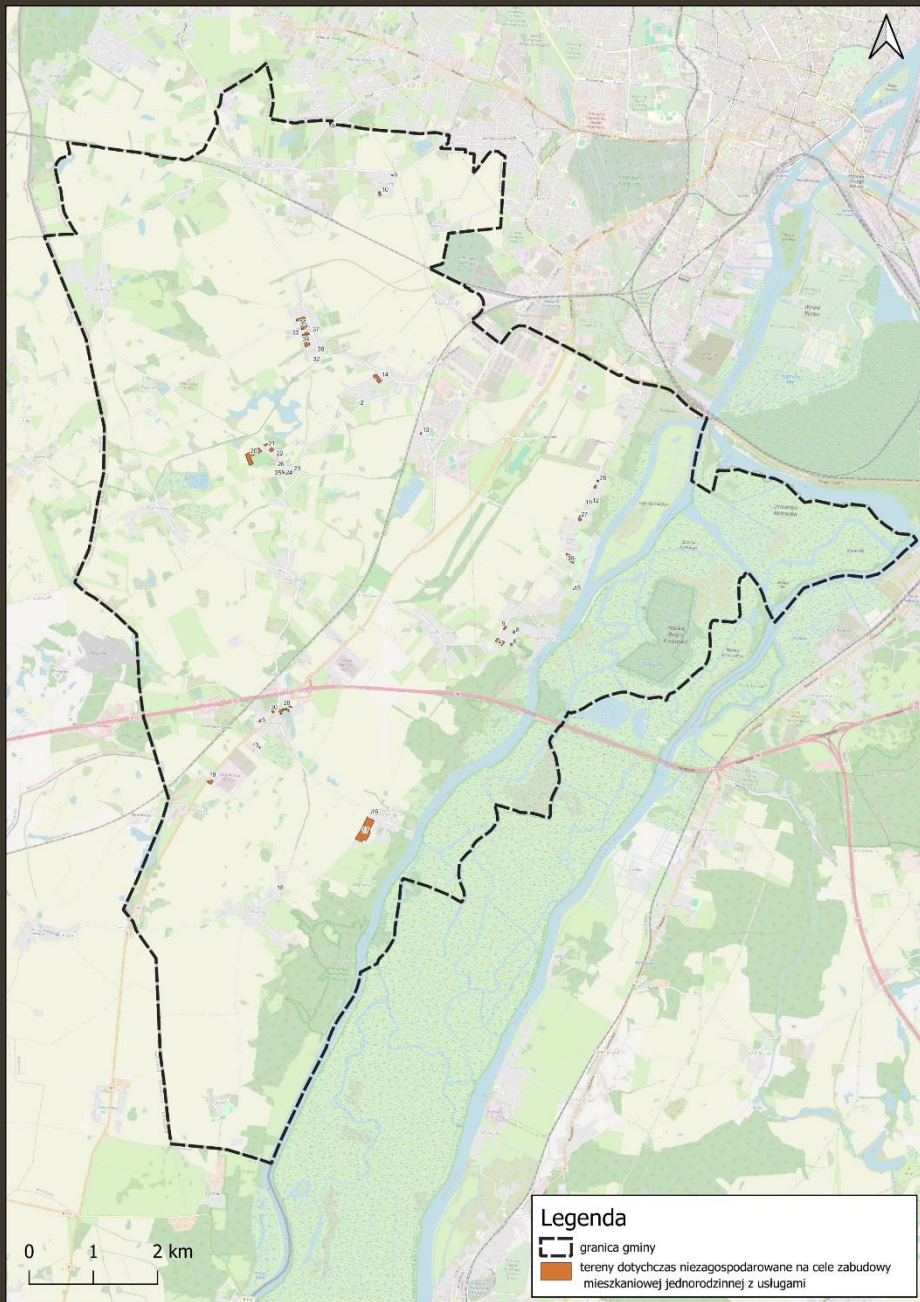
- **203,6450 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **61,1050 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- **13,5230 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **39,3960 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- **48,7030 ha** terenów zabudowy zagrodowej.

Łączna powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych (w tym niezabudowanych) wynosi **366,3720 ha**.



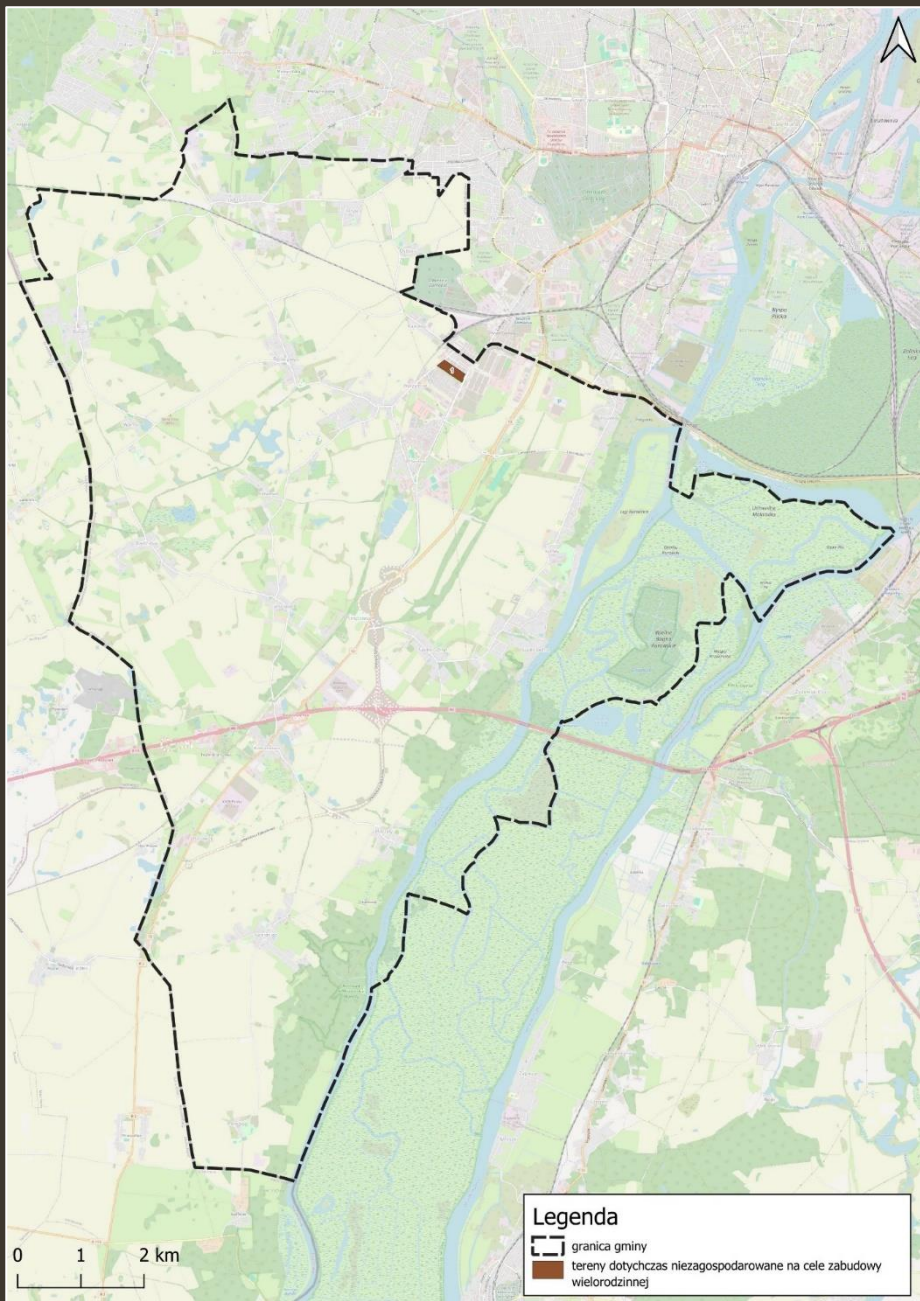
Lokalizacja terenów
niezagospodarowanych o
funkcji mieszkaniowej
jednorodzinnej

125,2270 ha



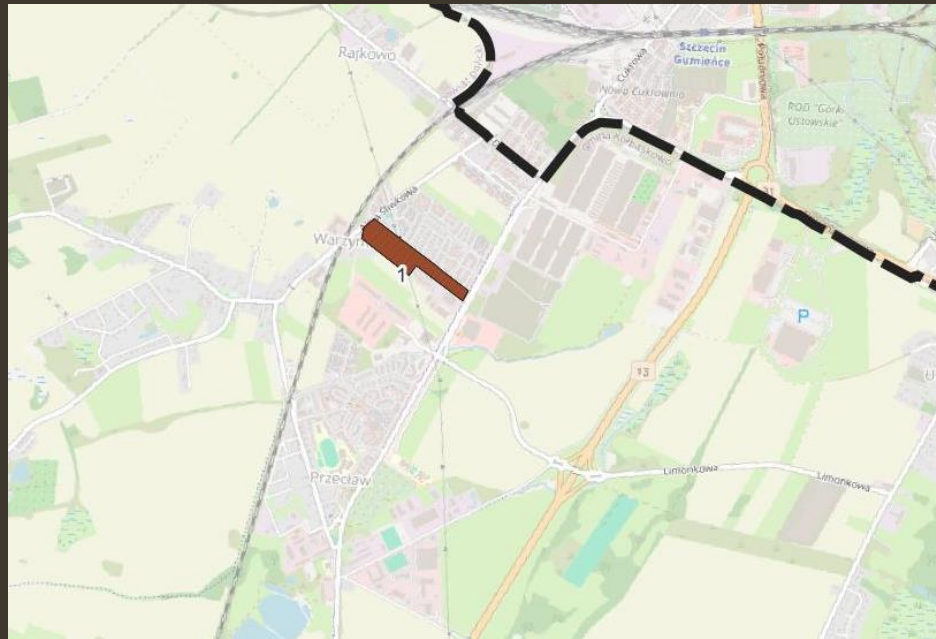
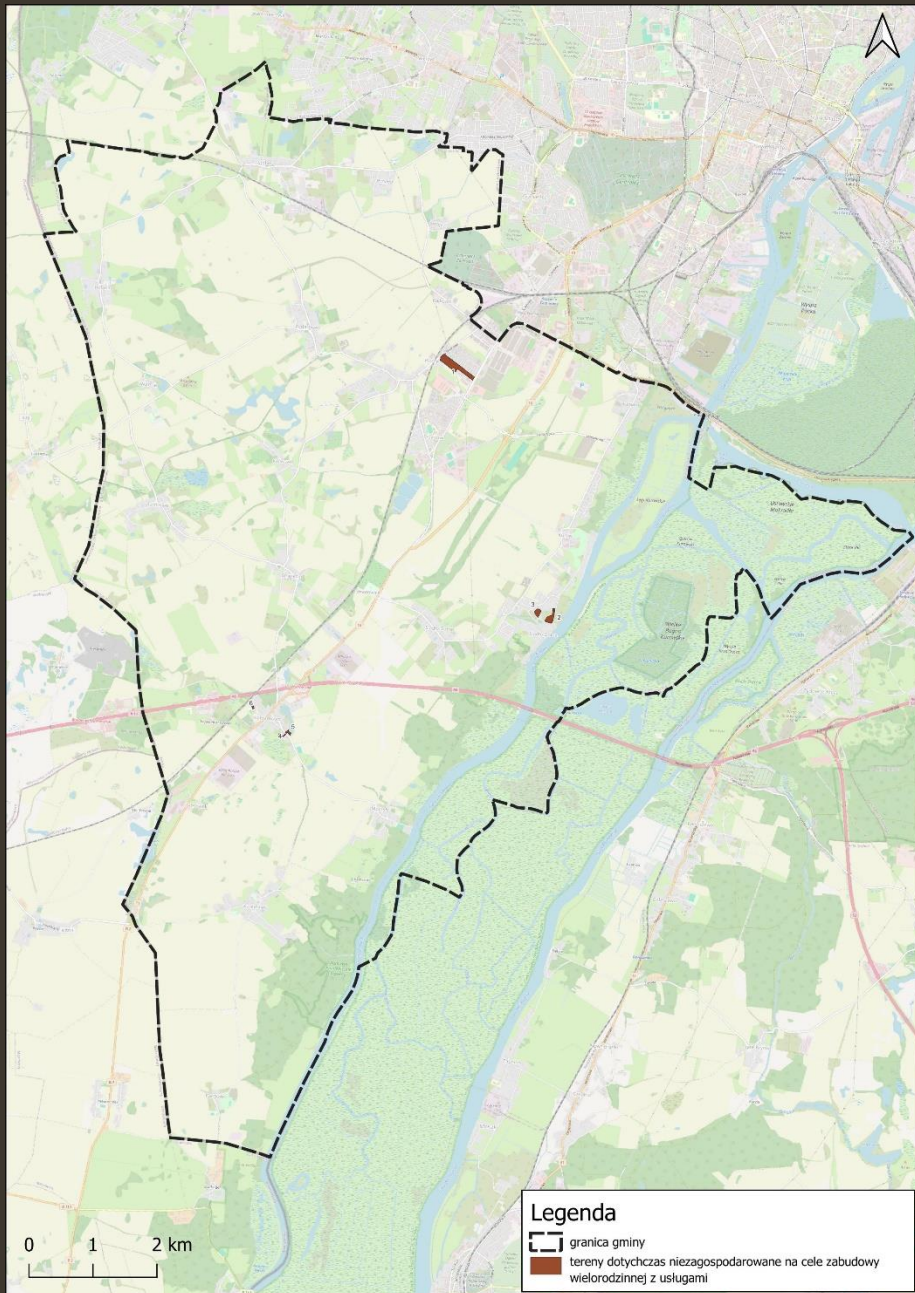
Lokalizacja terenów
niezagospodarowanych o
funkcji mieszkaniowej
jednorodzinnej z usługami

21,9710 ha



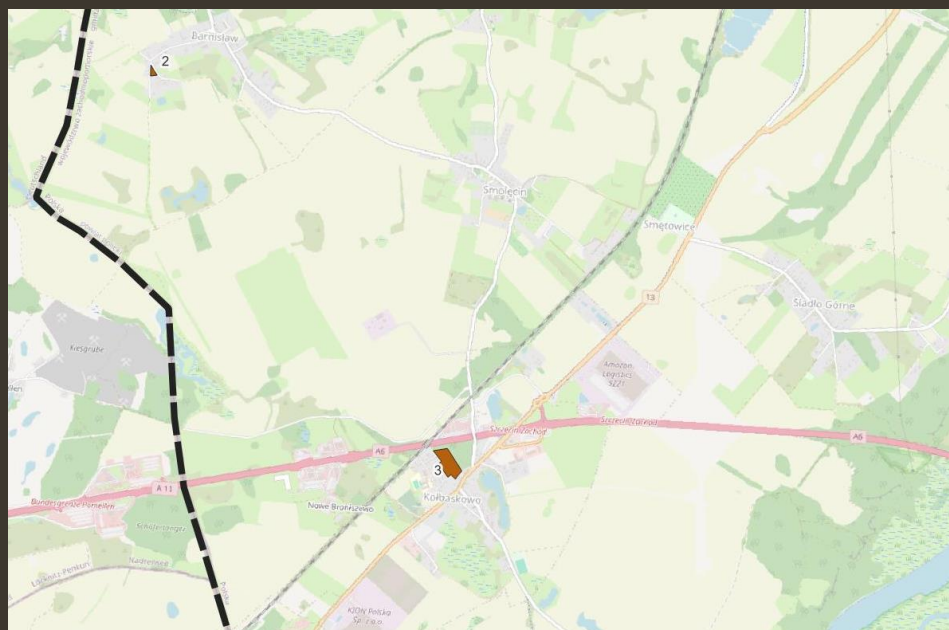
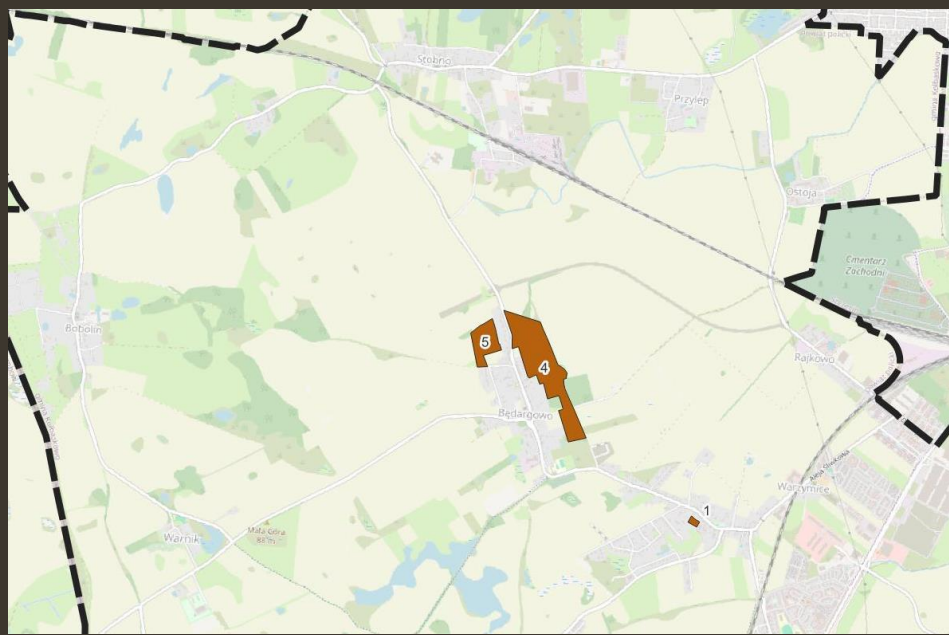
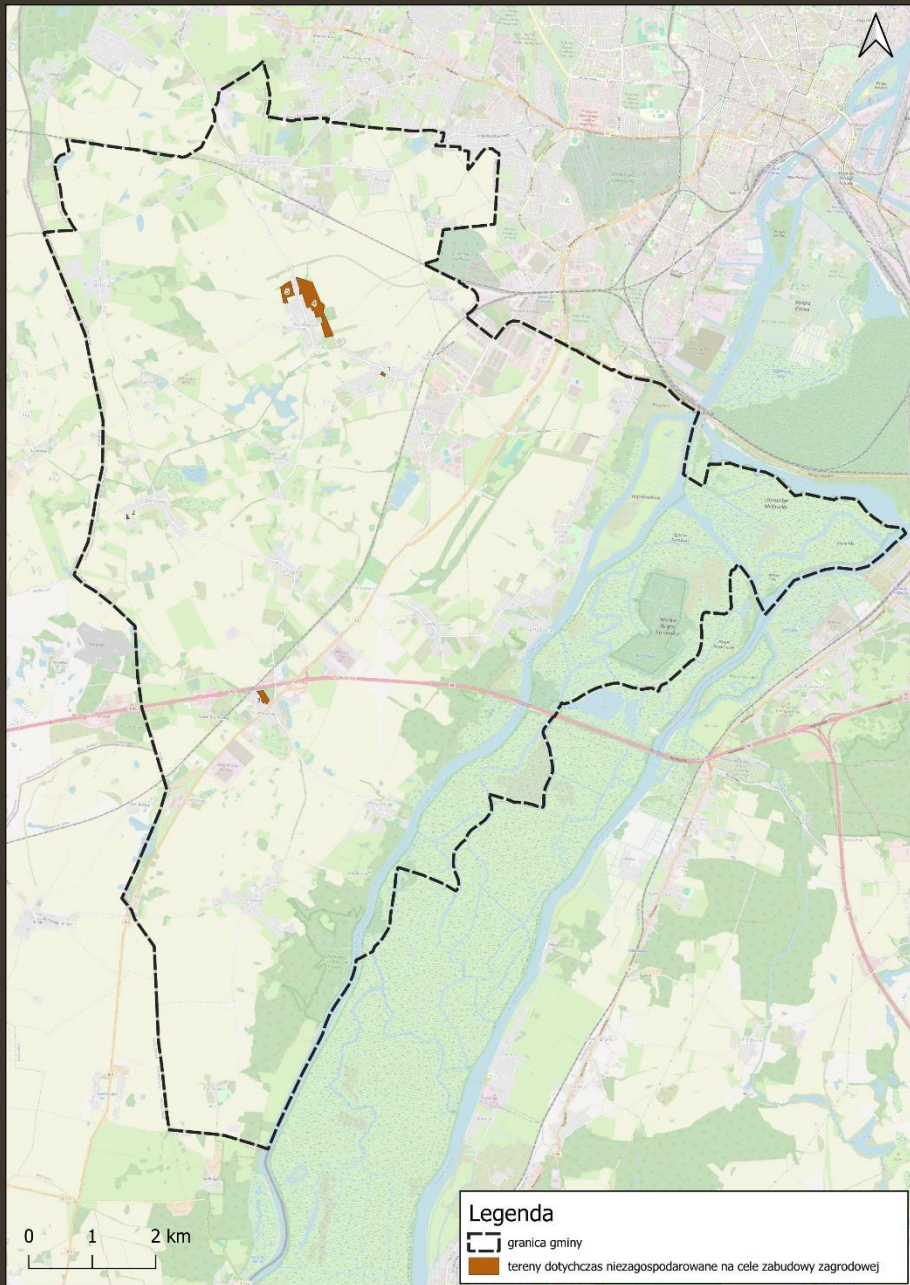
Lokalizacja terenów
niezagospodarowanych o
funkcji mieszkaniowej
wielorodzinnej

6,1140 ha



Lokalizacja terenów
niezagospodarowanych o
funkcji mieszkaniowej
wielorodzinnej z usługami

8,6110 ha



Lokalizacja terenów
niezagospodarowanych o
funkcji zagrodowej

24,2180 ha

Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W granicach gminy Kołbaskowo zdiagnozowano następujące tereny niezabudowane w MPZP:

- **125,2270 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **21,9710 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- **6,1140 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **8,6110 ha** terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- **24,2180 ha** terenów zabudowy zagrodowej.

Łączna powierzchnia terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych (w tym niezabudowanych) wynosi **186,1410 ha**.

Przykład obliczania aproksymowanej liczby ludności możliwej do akomodacji

Kod terenu	Numer terenu	Powierzchnia terenu [ha]	Przeznaczenie terenu	Kategoria zabudowy	Typ zabudowy	Standard zabudowy		Normatyw zaludnienia [os./ha]	Aproksymowana liczba ludności możliwa do akomodacji [os./teren]
						Powierzchnia działki [m ²]	Liczba kondygnacji		
MN	100	5,8680	mieszkaniowe	jednorodzinna	wolnostojąca	1000	1 - 2	26	153
MNU	10	3,1758	mieszkaniowo usługowe	jednorodzinna z usługami	-	1200	1 - 2	12	38
RM	5	7,1621	mieszkaniowe	jednorodzinna	zagrodowa	3000	1 - 2	4	29
MW	5	1,2771	mieszkaniowe	wielorodzinna	blokowa niskiej intensywności	-	3	430	549
MWU	8	3,7053	mieszkaniowo usługowe	wielorodzinna z usługami w parterze budynku	-	-	3	320	1186

UWAGA: wskazane powyżej wypełnienie fragmentu tabeli bilansowej jest niepowiązane z konkretnym przykładem terenów z Gminy
Dane nie dotyczą Gminy Kołbaskowo

Łączna powierzchnia niezabudowanych terenów w MPZP : **186,1410 ha**

Łączna liczba nowych mieszkańców możliwa do osiedlenia na niezabudowanych terenach w MPZP : **6.259 mieszkańców**

Wyznaczanie stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z dokonanyymi analizami i obliczeniami wskazuje się, że:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na obszarze Gminy Kołbaskowo wynosi **7.640** mieszkańców,
- chłonność terenów niezabudowanych , w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych MPZP, wynosi **6.259** mieszkańców
- chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami MPZP, wynosi **307** mieszkańców
- łączna chłonność terenów niezabudowanych wynosi **6.566** mieszkańców

W związku z powyższym, przy uwzględnieniu dokonanych obliczeń wskazuje się, że:

- suma chłonności terenów niezabudowanych stanowi **85,94 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową,
- 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 5.348 mieszkańców,
- **130%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **9.932** mieszkańców.

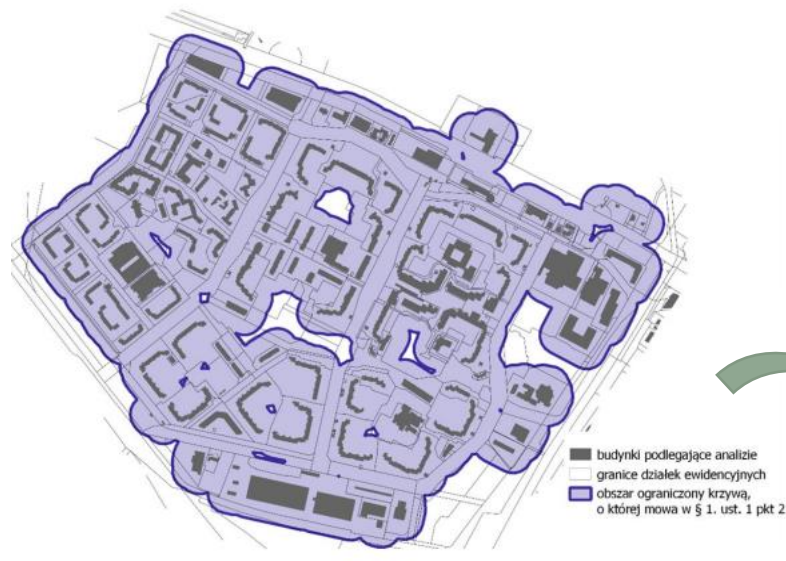
Wykazanie spełnienia warunków ustawowych w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową [liczba mieszkańców]	70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową [liczba mieszkańców]	130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową [liczba mieszkańców]	Projektowane w POG tereny przeznaczone na nową zabudowę mieszkaniową [liczba mieszkańców]
WYJŚCIOWO	MIN	MAX	MIN <= wartość <= MAX
7.640	5.348	9.932	9.912

Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy

W ramach projektu Planu ogólnego Gminy Kołbaskowo wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z zakresem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z roku 2024 poz. 729, z późn. zm.).

KROK 1



3. do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 **dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;**



Źródło rycin: Materiały szkoleniowe MRiT

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/materiały-szkoleniowe-2024>

Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy

KROK 2

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób określony w Kroku 1 **ograniczono**, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (zgodnie z par 1 ust. 4 rozporządzenia). Ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy polegało na niewyznaczaniu ich na:

- **niewyznaczaniu ich na znacznej części obszarów objętych MPZP,**
- **niewyznaczaniu ich w obszarach ochrony infrastruktury podziemnej, drogowej i innej wymagającej prawnej ochrony,**
- **niewyznaczeniu ich w obszarach chronionych z mocy przepisów nadrzędnych (np. obszary ochrony przyrody, obszary chronione z mocy ustaw, itd.).**

Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy

KROK 3

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób określony w Kroku 1 z uwzględnieniem umniejszeń zgodnych z Krokiem 2 **rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy** (zgodnie z par 1 ust. 5 rozporządzenia), jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w Kroku 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa Kroku 1 w pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w Kroku 1 w pkt 1–5.

$$P_p = 25\% * (9.553.037,23 - 4.713.965,06) = 1.209.768,04 \text{ m}^2$$

PRZYKŁADOWE WARIANTY ZASIĘGU OUZ



WARIANT 1

- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1



WARIANT 2

- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1



- budynki podlegające analizie
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy po ograniczeniach i rozszerzeniach, o których mowa w (§ 1 ust. 4 i 5)
- granica obszaru uzupełnienia zabudowy powstałego wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1

Źródło rycin: Materiały szkoleniowe MRiT

<https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/materiały-szkoleniowe-2024>

Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy

Uwzględniając powyższe ograniczenie możliwości rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, wskazuje się, że powierzchnia przedmiotowego rozszerzenia ustalona w projekcie POG wynosi:

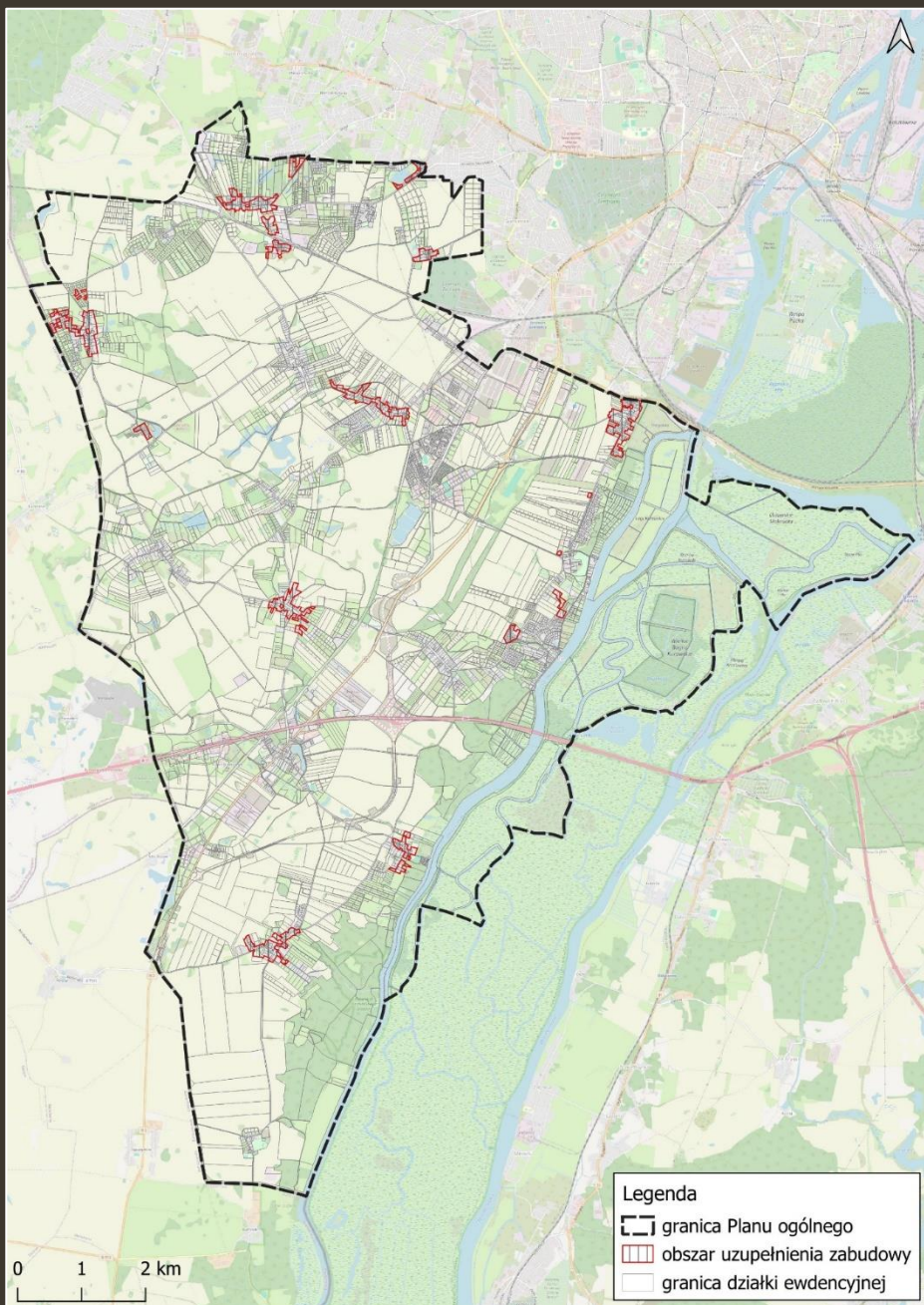
439.123,14 m² (zatem mniej niż maksymalne 1.209.768,04 m²).

WYNIK

Zgodnie z czynnościami o jakich mowa w Kroku 1, 2 i 3 (OUZ podstawowy, z uwzględnieniem ograniczeń i rozszerzeń) łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Kołbaskowo wynosi:

1.461.262,44 m²

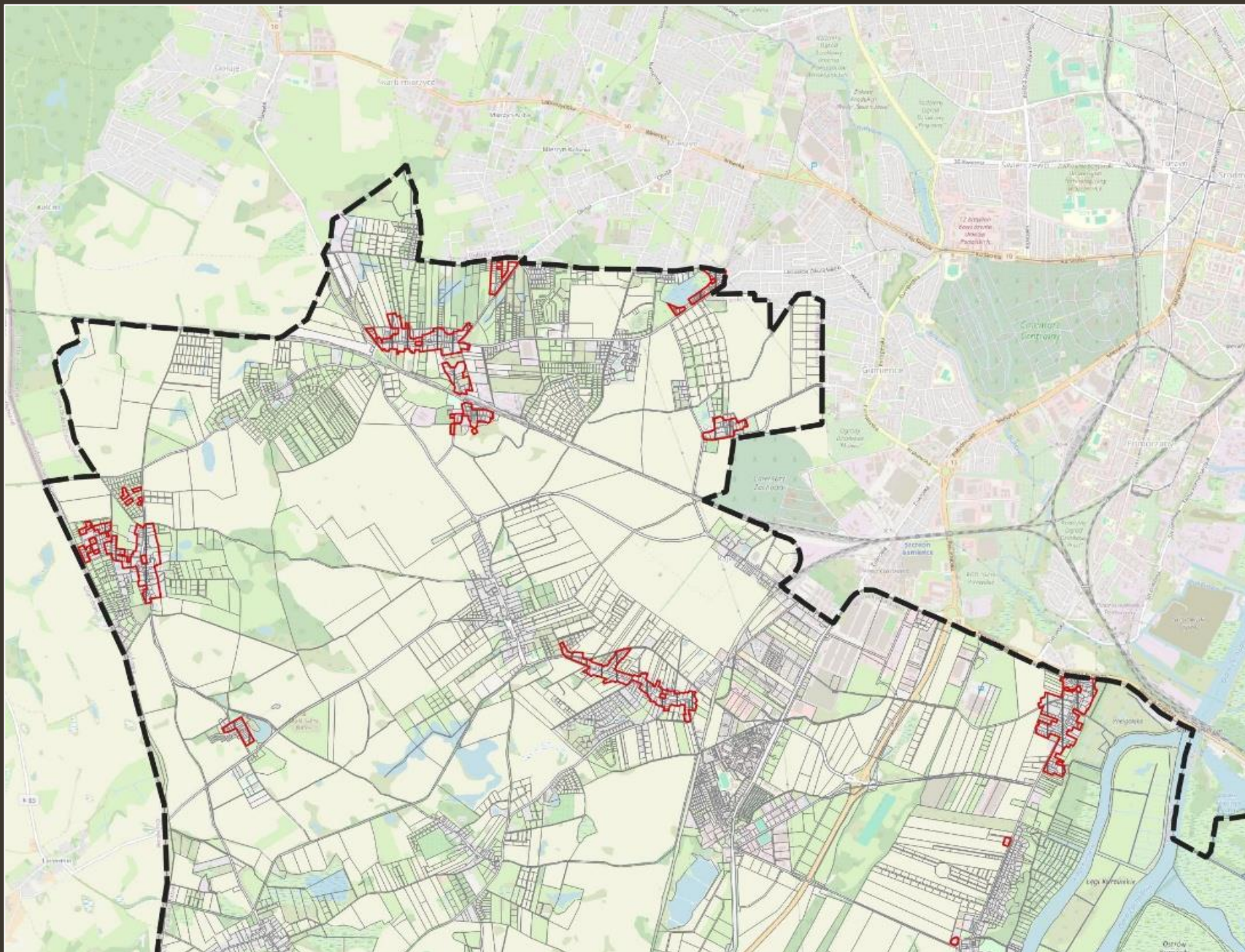
Obszary uzupełnienia zabudowy na obszarze gminy Kołbaskowo



Obszary uzupełnienia zabudowy na obszarze gminy Kołbaskowo

część północna Gminy

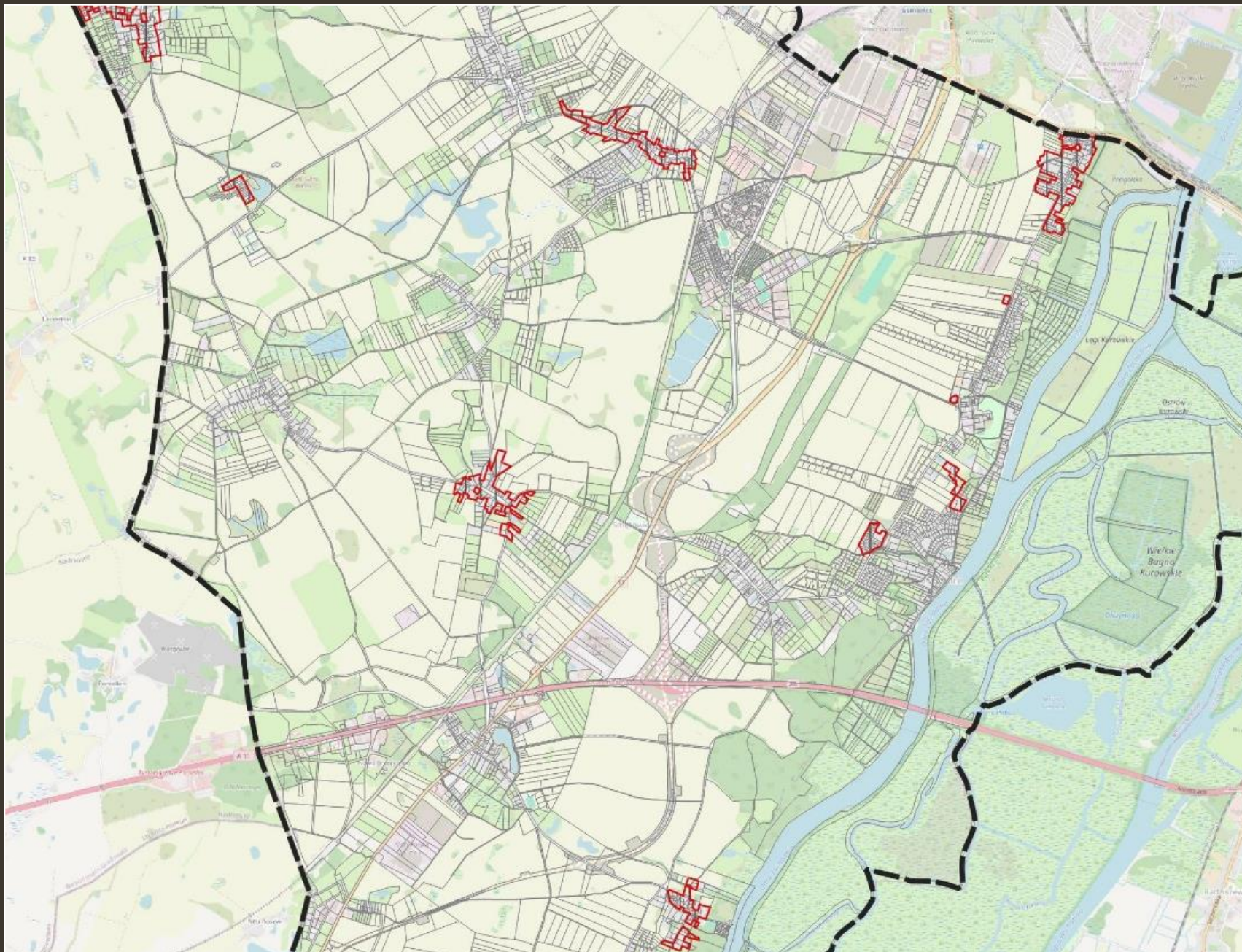
subobszary Stobno,
Przylep, Ostoja, Bobolin,
Warnik, Będargowo,
Warzymice, Ustowo



Obszary uzupełnienia zabudowy na obszarze gminy Kołbaskowo

część środkowa Gminy

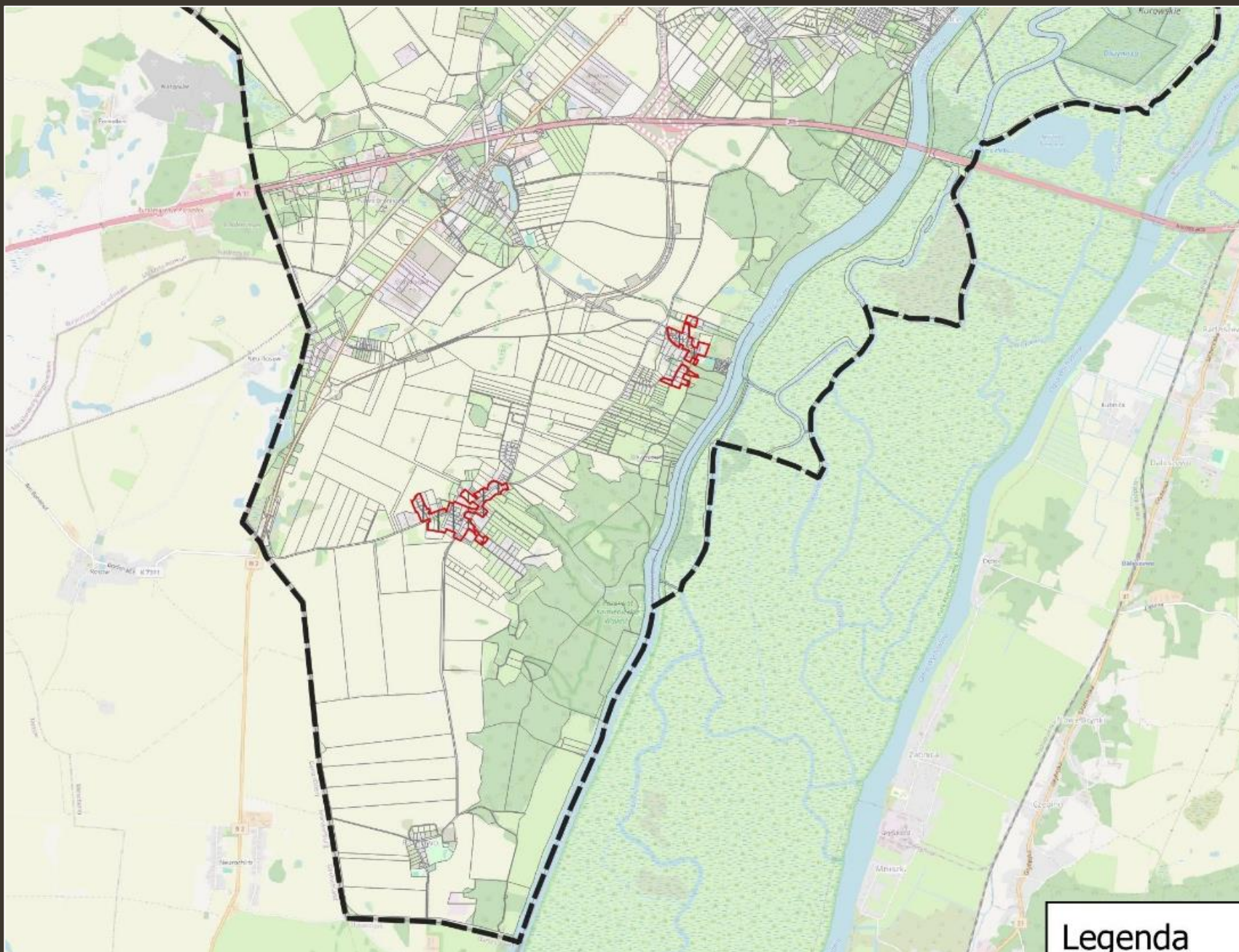
subobszary Warzymice,
Ustowo, Smolecin,
Kurów, Siadło Dolne

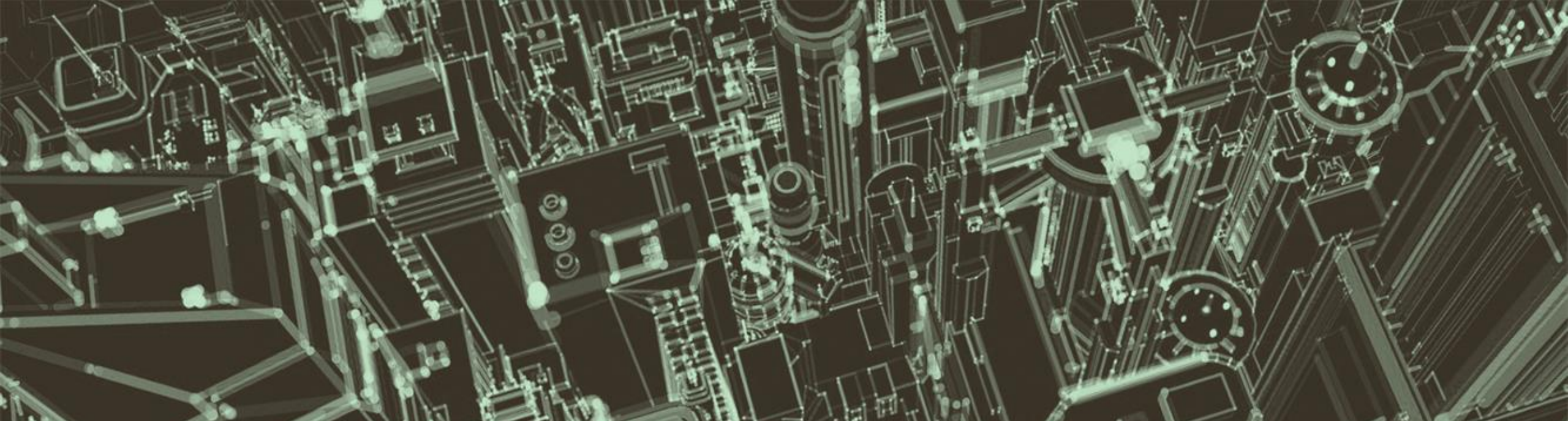


Obszary uzupełnienia zabudowy na obszarze gminy Kołbaskowo

część południowa Gminy

subobszary Moczyły i
Kamieniec

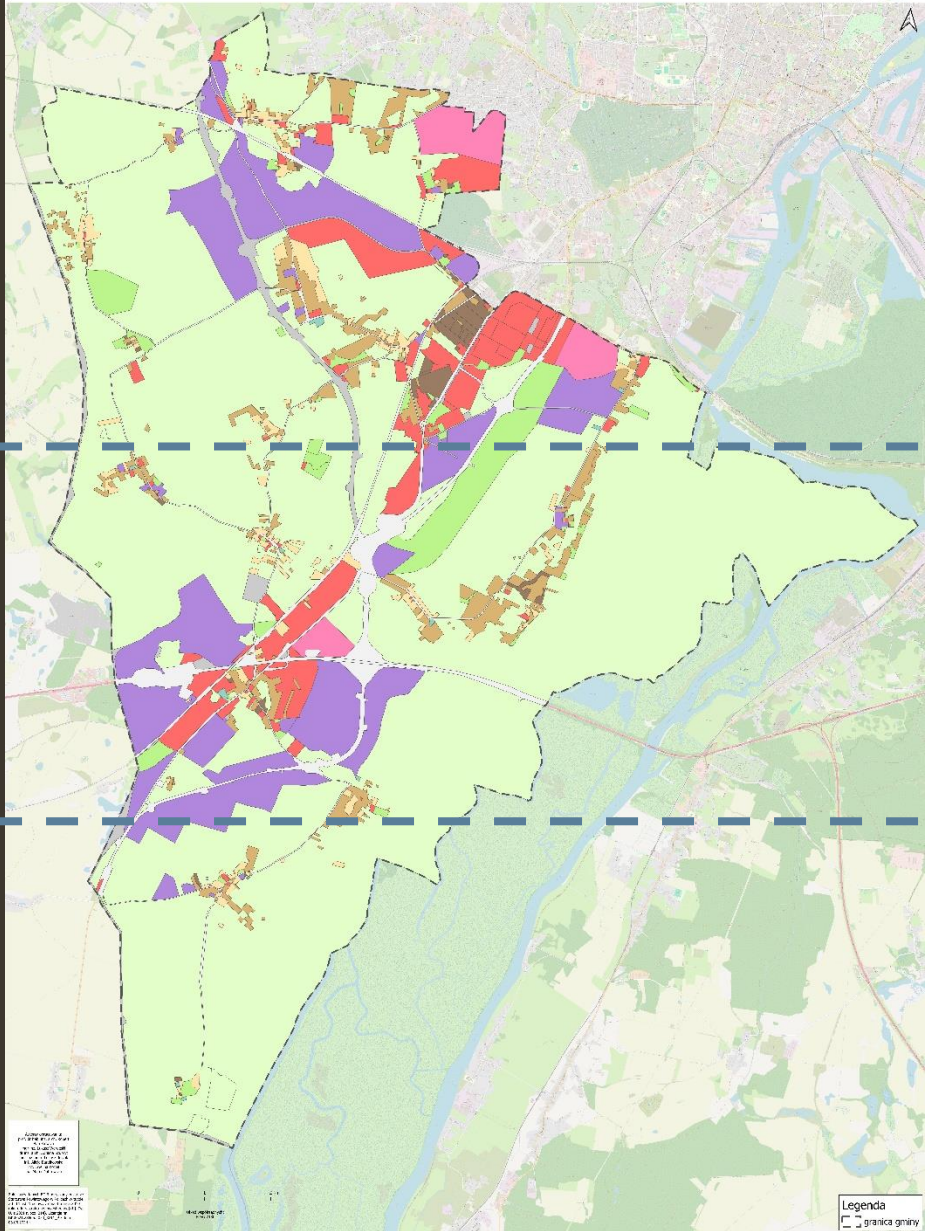




Projekt Planu ogólnego Gminy Kołbaskowo

Reprezentacja graficzna





Załącznik GML

część północna Gminy

część środkowa Gminy

część południowa Gminy

Projekt Planu ogólnego Gminy Kołbaskowo

Legenda

— granica POG

▤ obszar uzupełnienia zabudowy

▤ obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

■ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

■ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

■ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

■ strefa usługowa

■ strefa handlu wielkopowierzchniowego

■ strefa gospodarcza

■ strefa produkcji rolniczej

■ strefa infrastrukturalna

■ strefa zieleni i rekreacji

■ strefa cmentarzy

■ strefa górnictwa

■ strefa otwarta

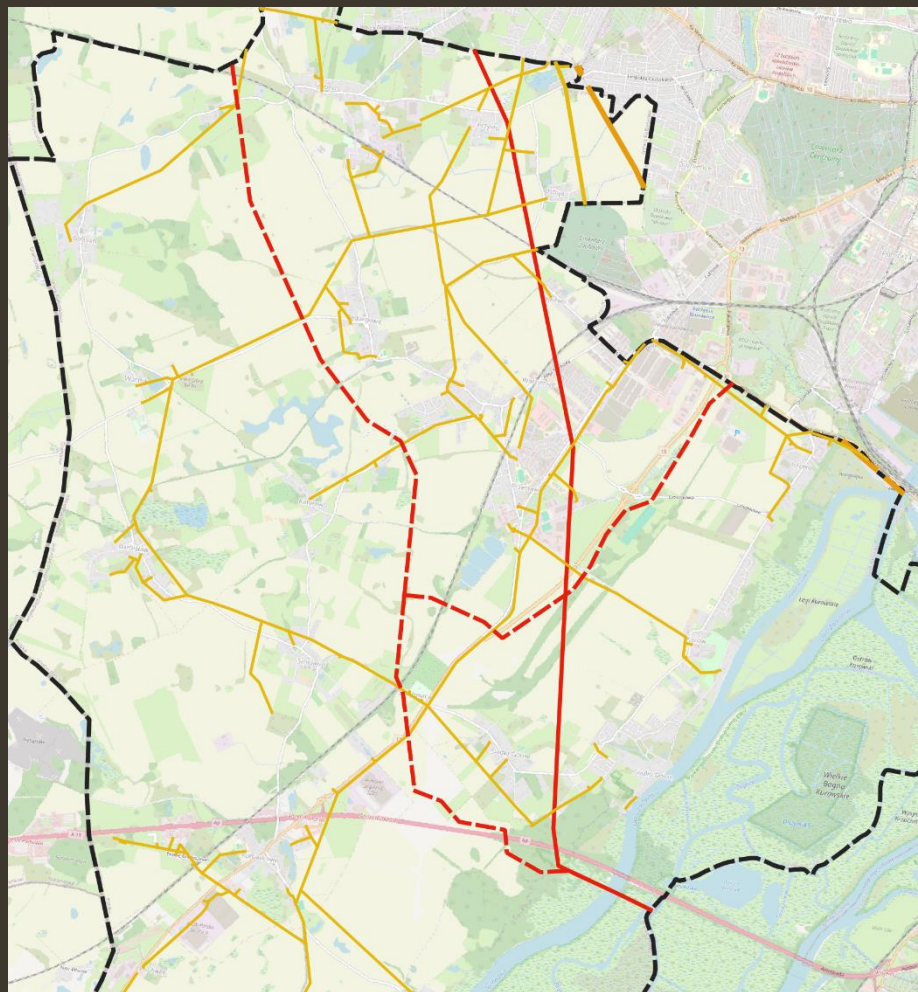
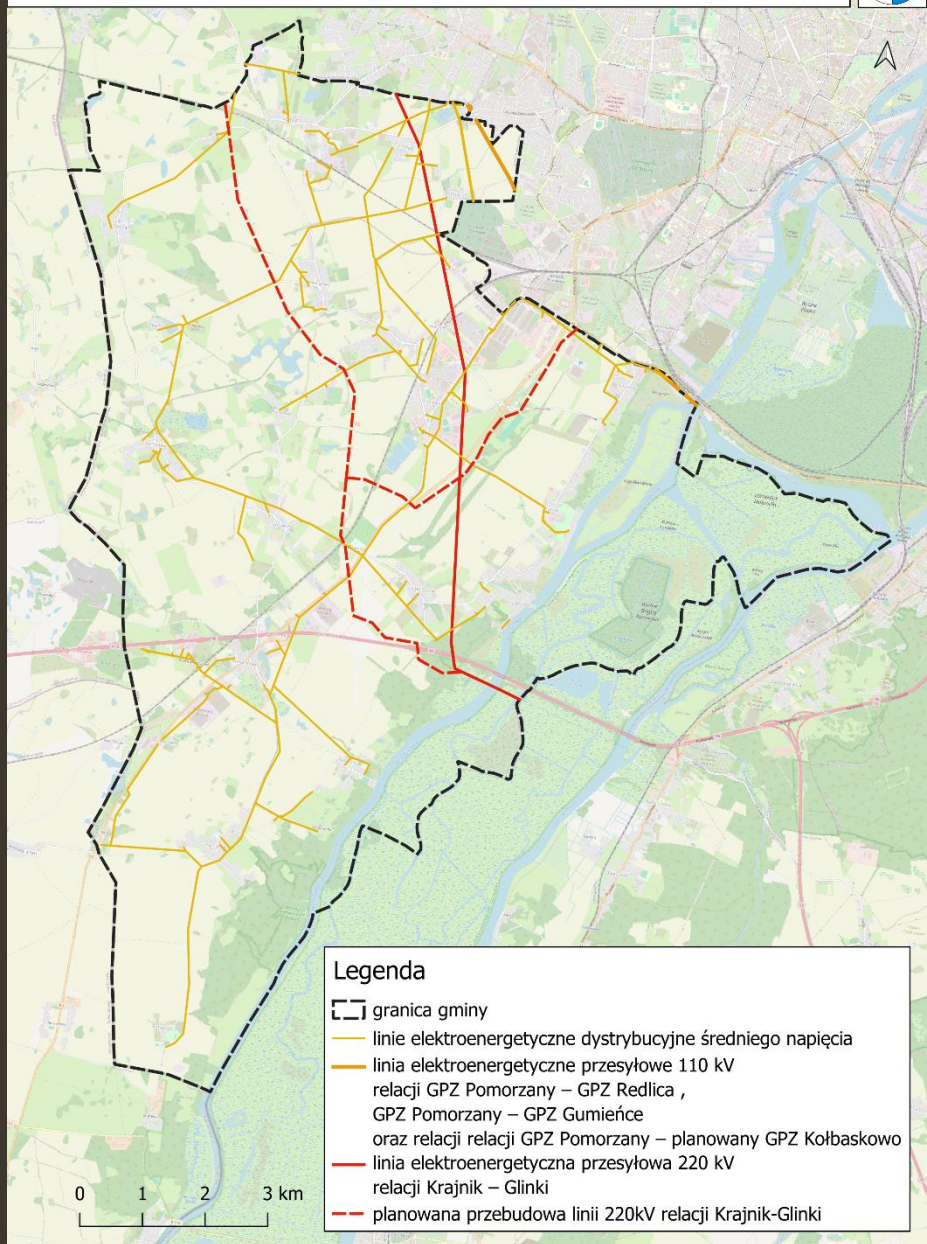
■ strefa komunikacji

Elementy uwzględniane przy projekcie POG

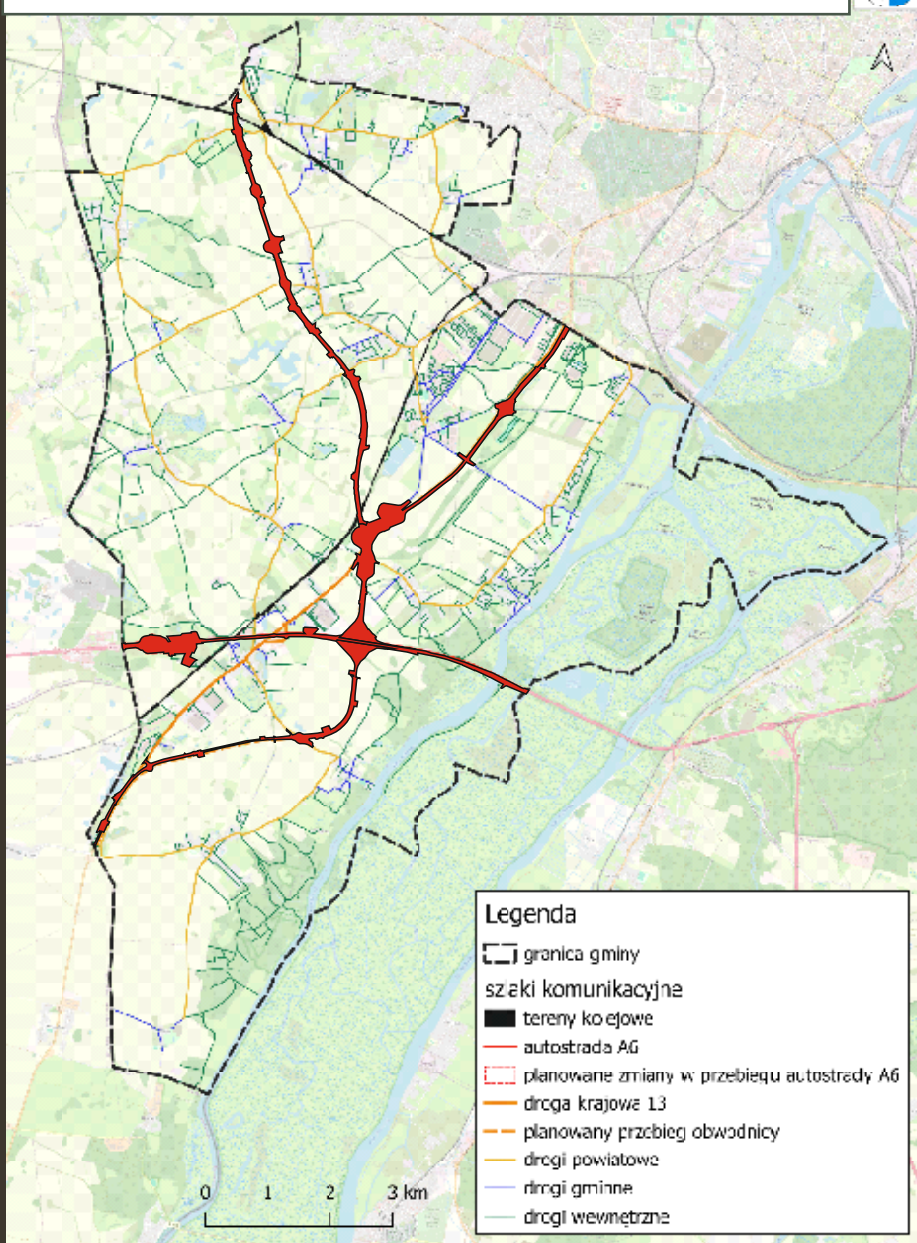
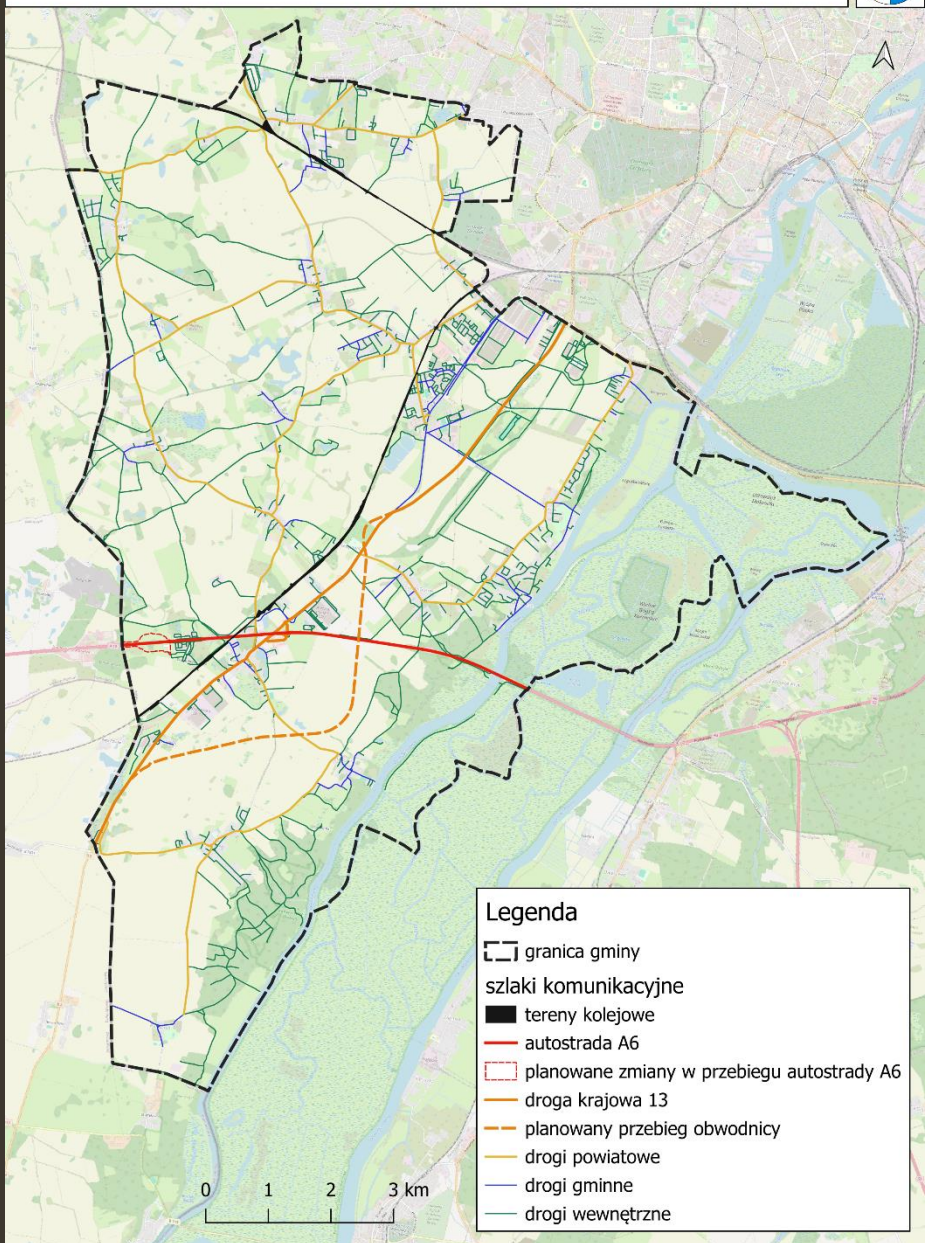
1. POG ma bardzo zawężony, ograniczony wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej (możliwość precyzowania zaledwie 5 informacji o terenie).
2. POG ma średnią elastyczność w reagowaniu na zmiany przeznaczenia, gdyż profile podstawowe i dodatkowe pozwalają na pewien zakres zmian MPZP bez zmian dokumentu głównego POG, jednak ma on małą elastyczność w reagowaniu na zmiany w kwestiach samych parametrów i ze względu na ograniczony zakres regulacji powoduje kaskadowe (wspólnie z MPZP) uwiązanie ustaleń planistycznych.
3. POG nie zastępuje Studium (SUiKZP) jako dokument kierunkowy. Określa możliwości zagospodarowania, a nie konkretne przeznaczenie terenów. Niestety, strefy planistyczne są prymitywnym substytutem dla planowania scenariuszowego (opisującego precyzyjnie różne ścieżki rozwojowe).
4. POG nie eliminuje chaosu przestrzennego, o ile nie zostaną w ślad za nim uchwalone MPZP.
5. Różne funkcje są dopuszczane w jednej strefie – profile podstawowe stanowią zamknięty katalog, którego urbanista nie może moderować, profile dodatkowe można ustalać wg preferencji gminy.
6. OUZ wymagają wyznaczenia na strefach pozwalających na zabudowę – np. na OUZ w strefie usług w oparciu o decyzję WZ można zrealizować zabudowę usługową, ale już nie zabudowę mieszkaniową.
7. MPZP zachowują kluczową rolę w porządkowaniu przestrzeni. Aby POG działał skutecznie, konieczne jest objęcie gminy MPZP, co najmniej w kluczowych obszarach, w których występują procesy urbanizacji.

Wybrane założenia projektu POG

1. Konsolidacja zabudowy wielorodzinnej w Przecławiu oraz zabudowy jednorodzinnej w poszczególnych jednostkach osadniczych w zakresie dopuszczalnym aktualnie ukształtowanymi przepisami wykonawczymi do ustawy p. i z. p.
2. Dla maksymalizacji potencjału zabudowy mieszkaniowej użyto dopuszczanych w przepisach maksimów określających liczbę prognozowanych mieszkańców oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.
3. Zwiększenie potencjału gospodarczego Gminy przez utworzenie obszarów rozwoju usług ponadlokalnych i lokalnych wykorzystujących sąsiedztwo centrum aglomeracyjnego – Szczecina – Ostoja, Będargowo, Rajkowo, Przecław, Kołbaskowo, Moczyły.
4. Wykorzystanie możliwości osadzenia placówek handlu wielkopowierzchniowego na terenie Gminy przez utworzenie obszarów takiego handlu wykorzystujących sąsiedztwo centrum aglomeracyjnego – Szczecina – Ostoja, Ustowo.
5. Zwiększenie potencjału gospodarczego Gminy przez utworzenie pasma aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych elementów sieci drogowej o znaczeniu ponadlokalnym (usprawnienie transportu) – Stobno, Będargowo, Ustowo, Kołbaskowo.
6. Uwzględnienie aktualnego układu drogowego wraz z projektowaną obwodnicą Szczecina.
7. Ochrona Międzyodrza pod względem przyrodniczym i krajobrazowym.

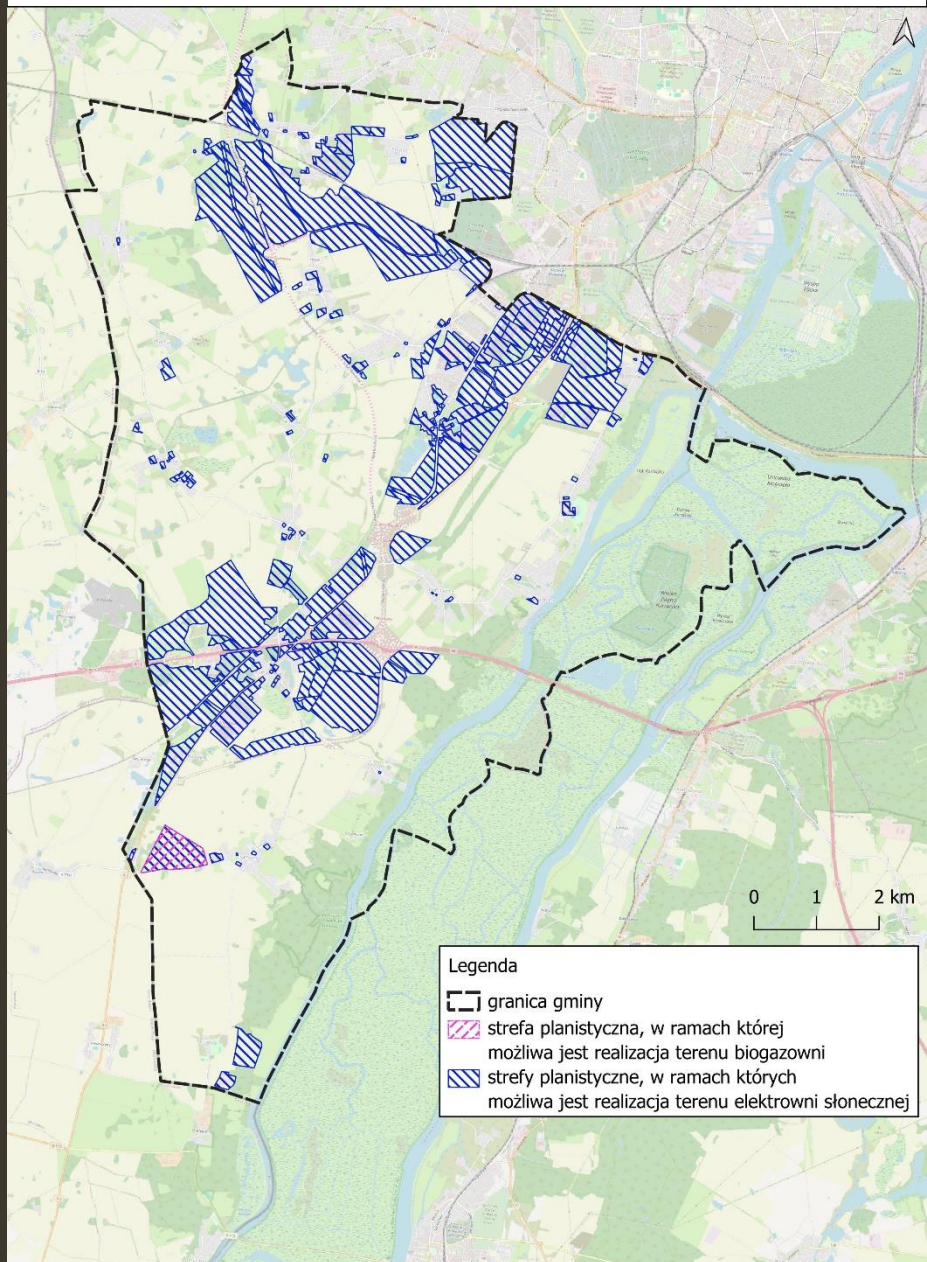


Sieci elektroenergetyczne w Gminie Kołbaskowo

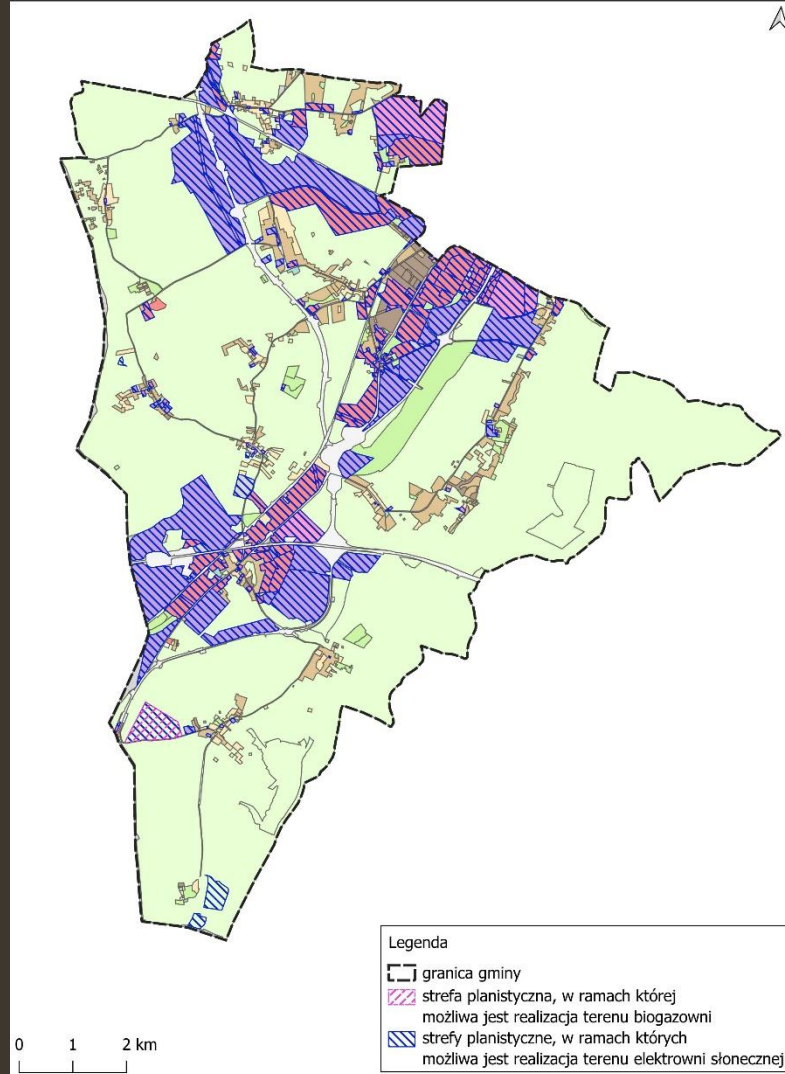


Sieć dróg w Gminie Kołbaskowo

Lokalizacja stref planistycznych umożliwiających realizację elektrowni słonecznych i biogazowni

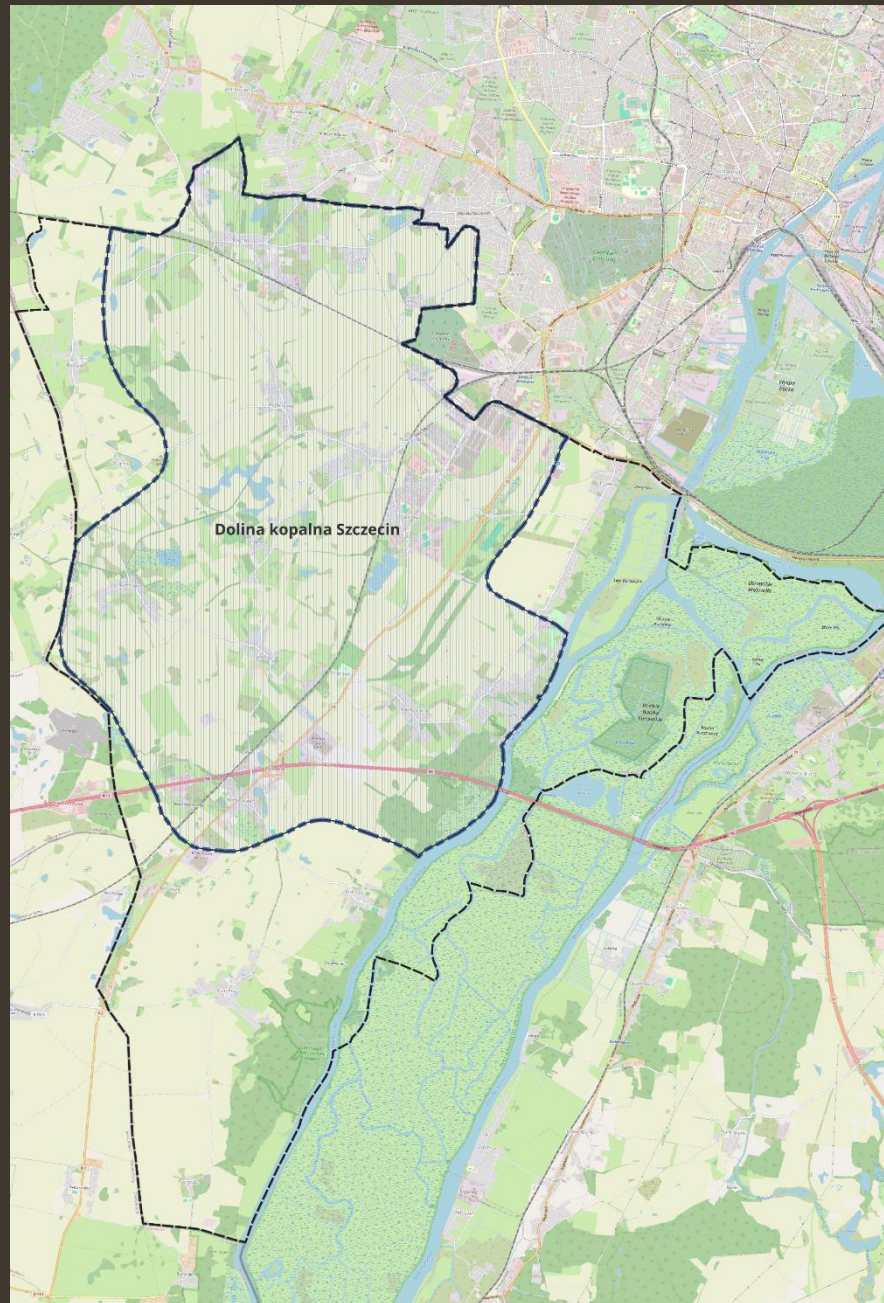
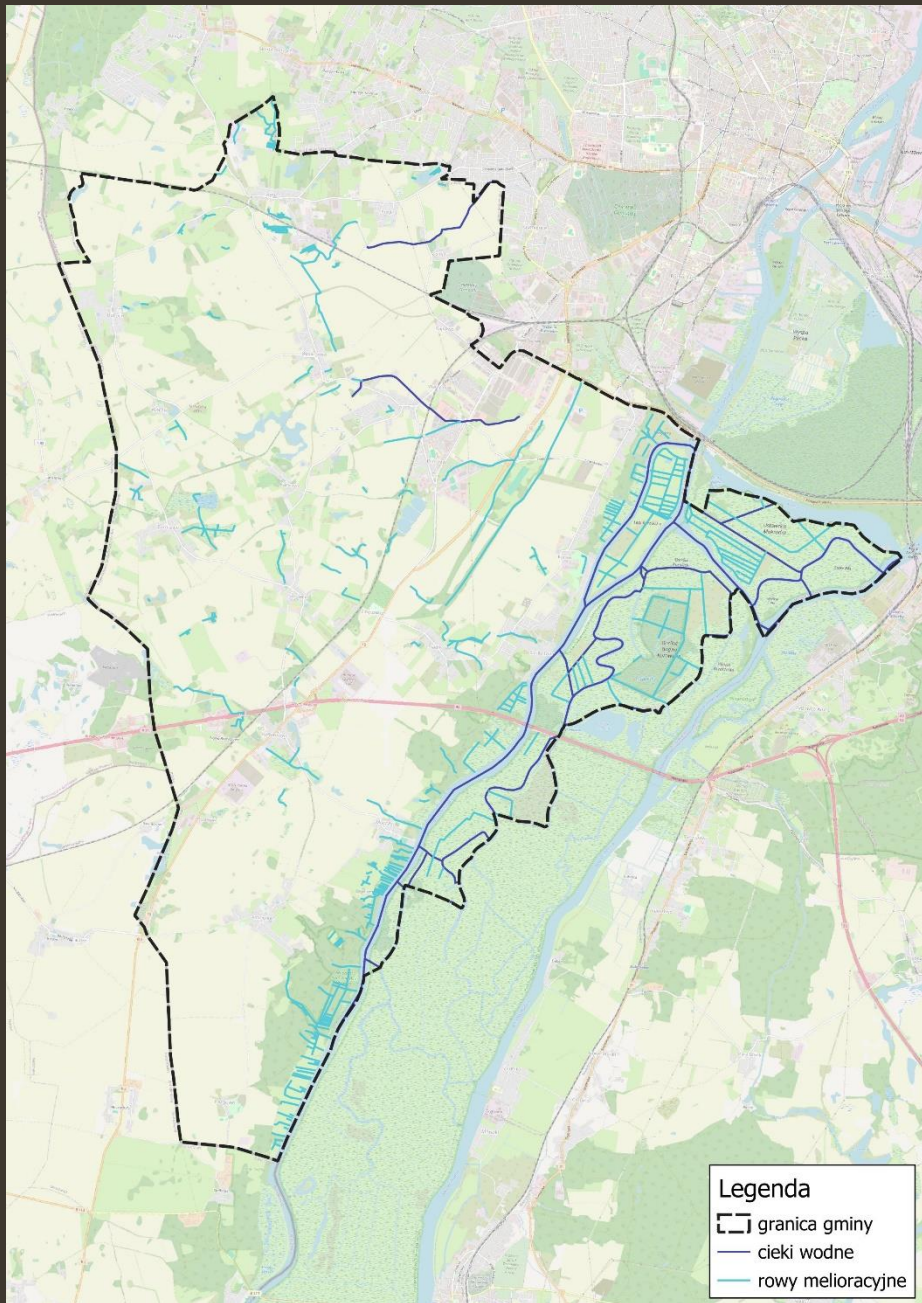


Lokalizacja stref planistycznych umożliwiających realizację elektrowni słonecznych i biogazowni

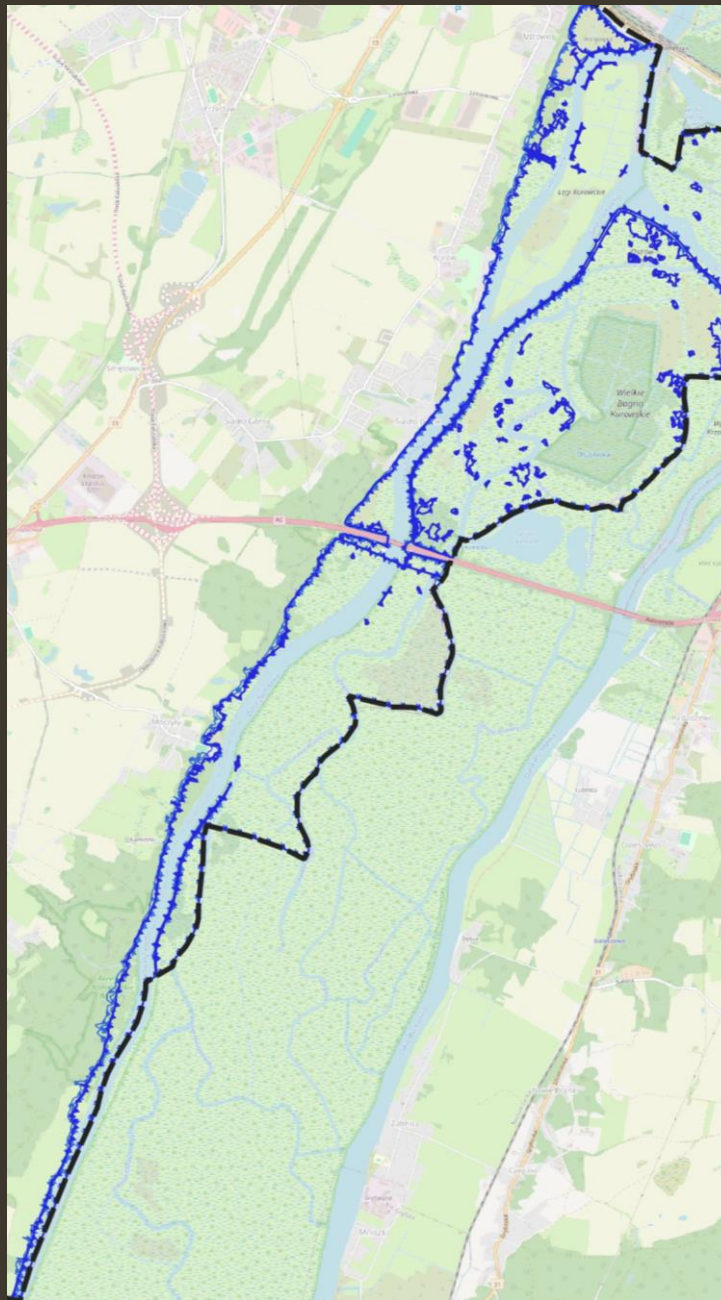
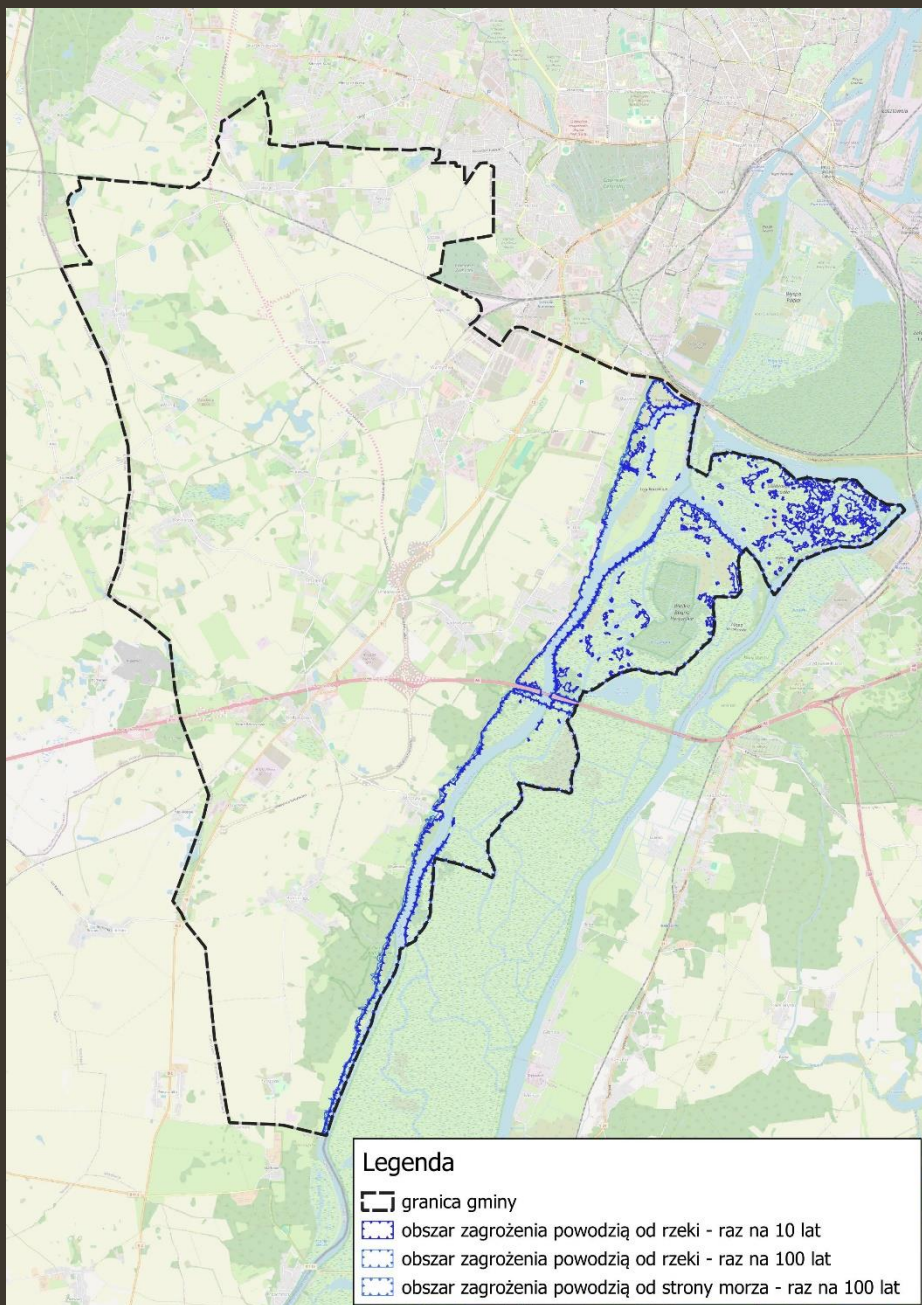


Lokalizacja projektowanych stref OZE w Gminie Kołbaskowo

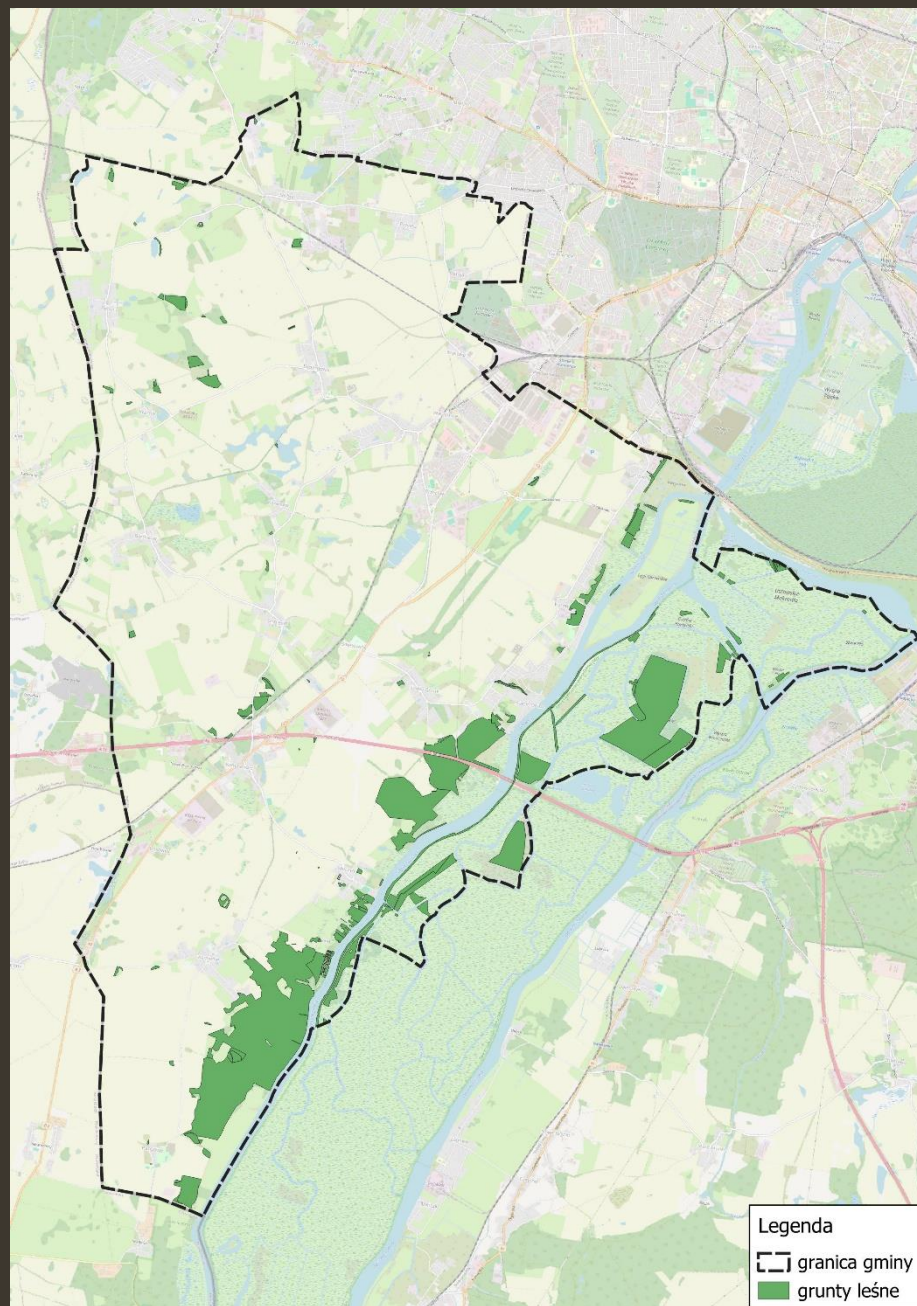
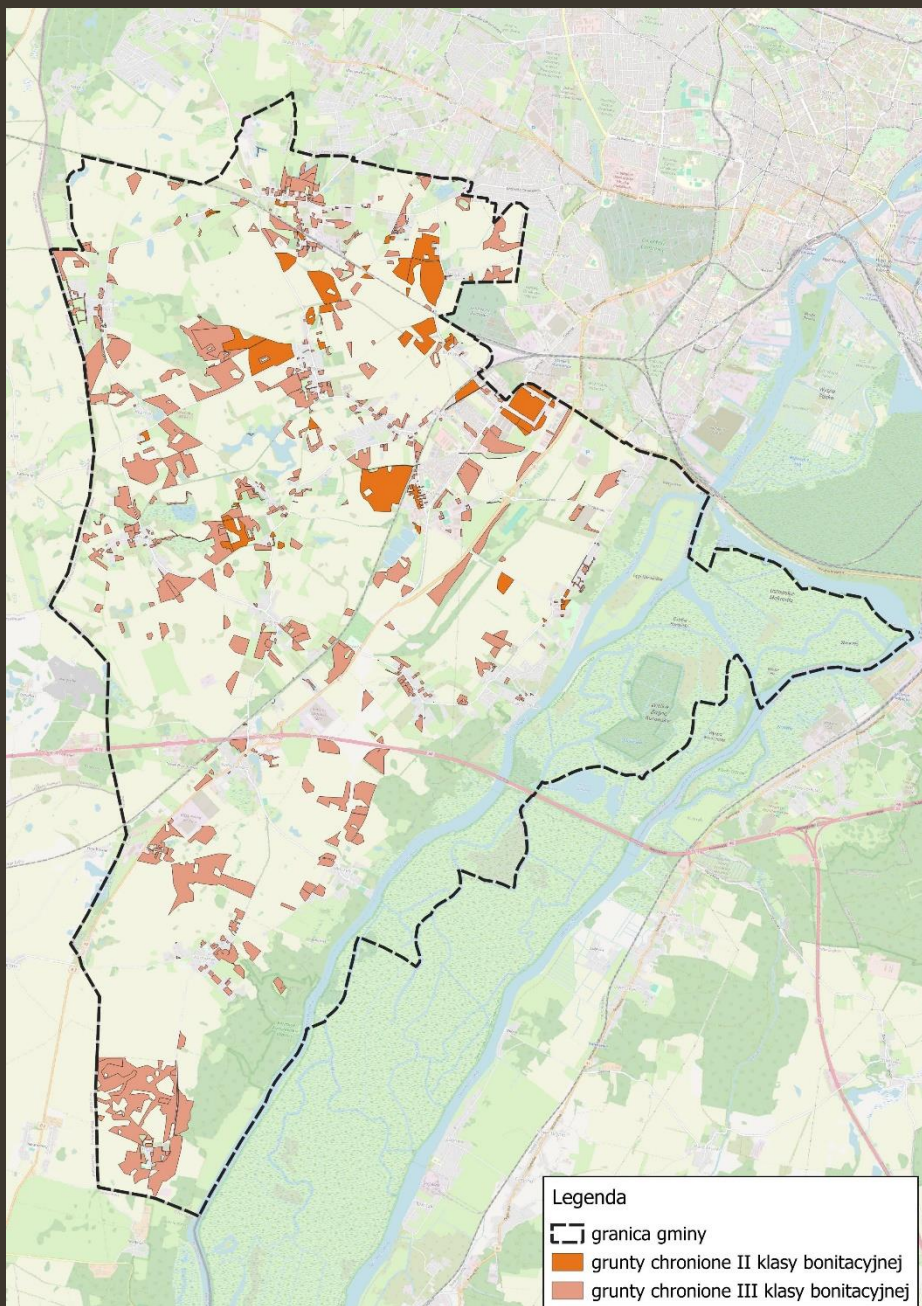
Układ hydrologiczny oraz GZWP w Gminie Kołbaskowo



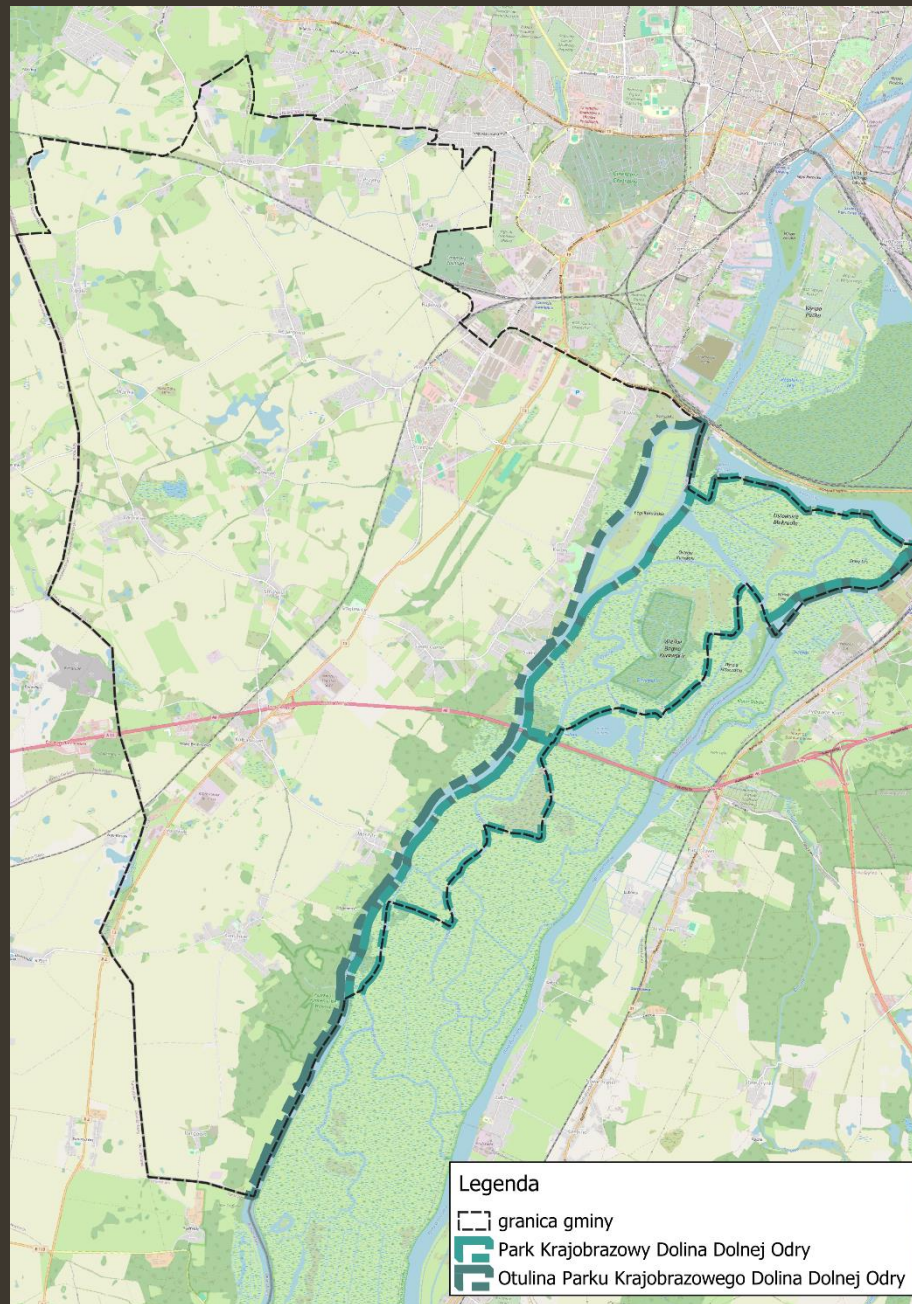
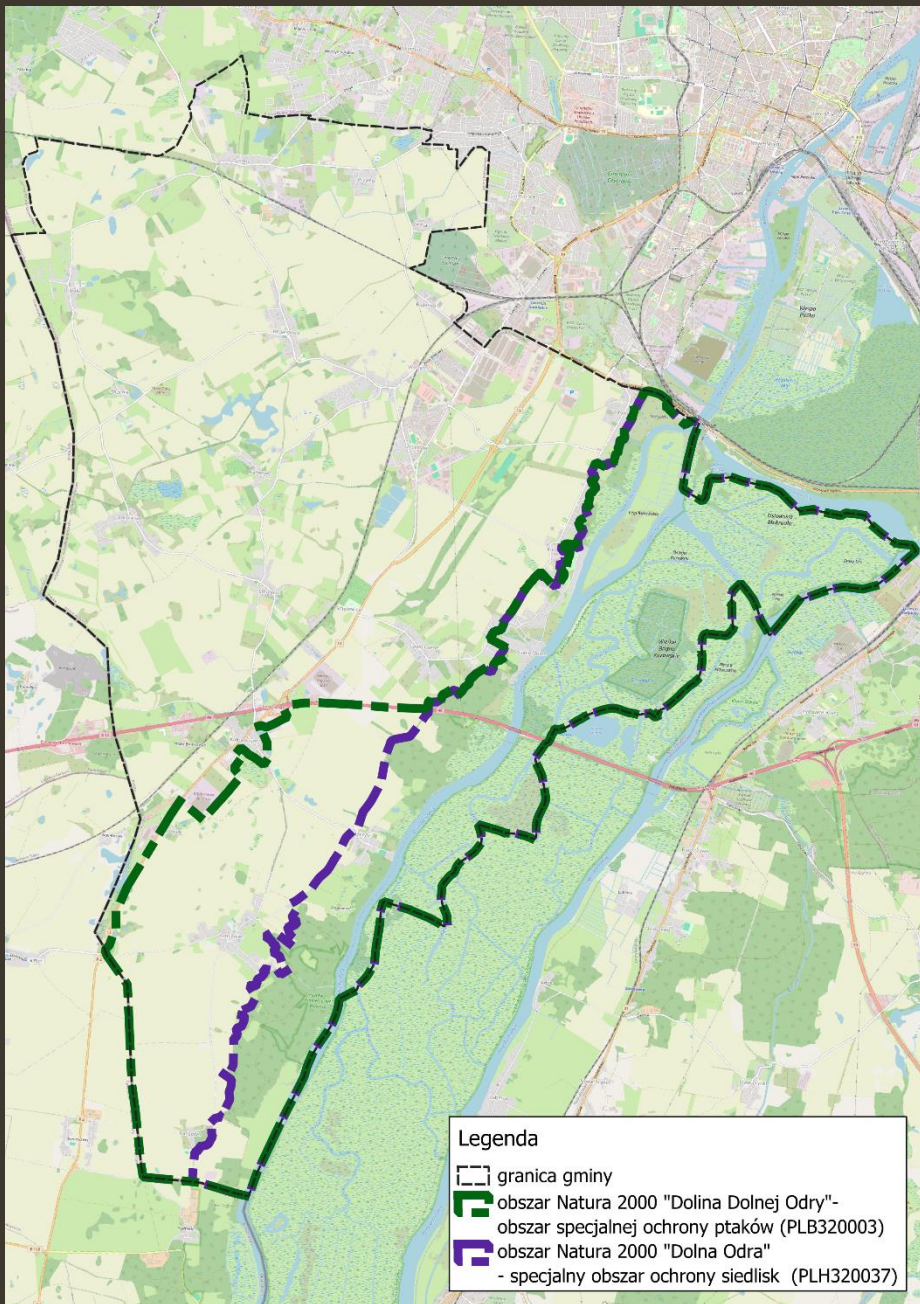
Obszary zagrożenia powodziowego w Gminie Kołbaskowo



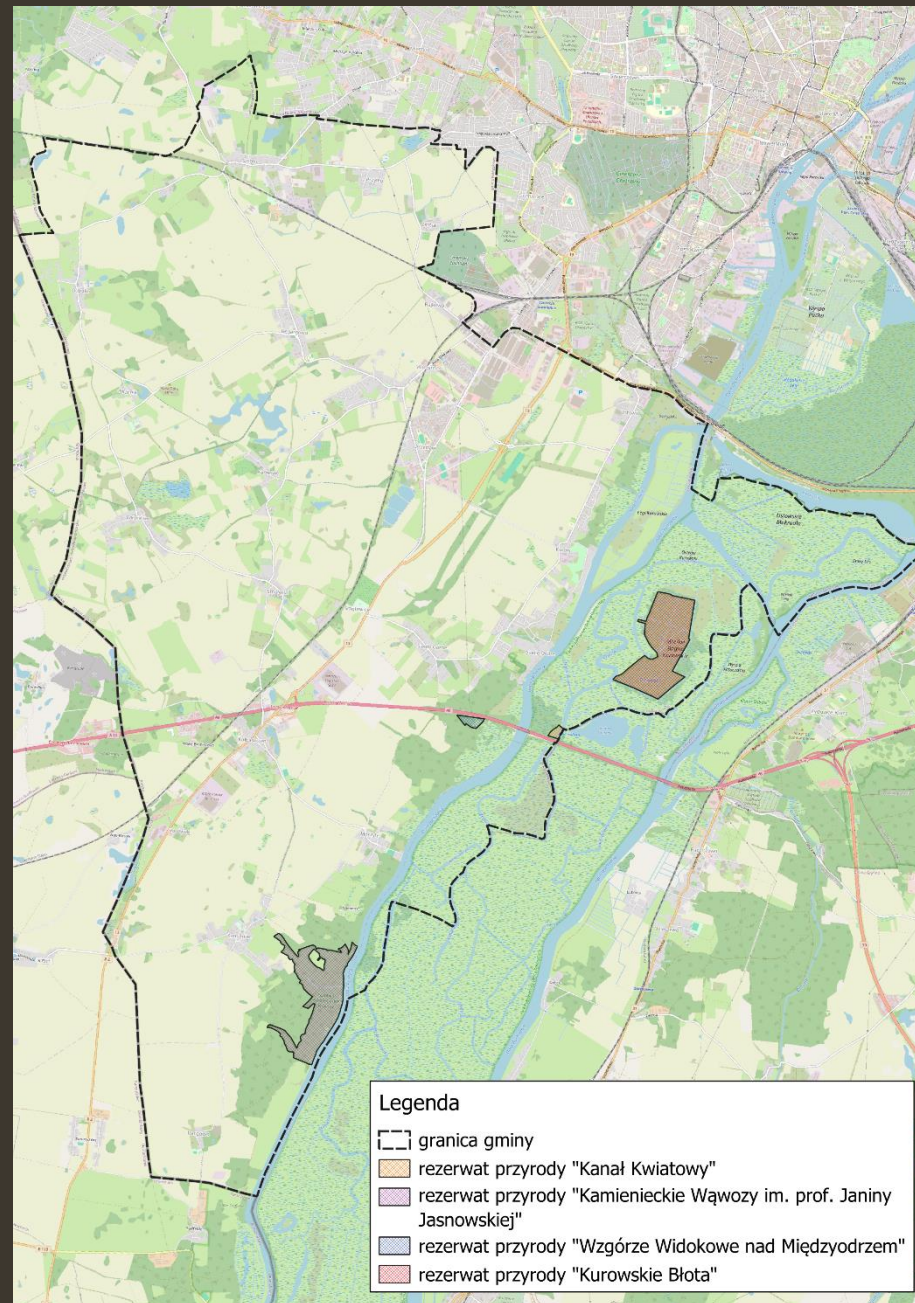
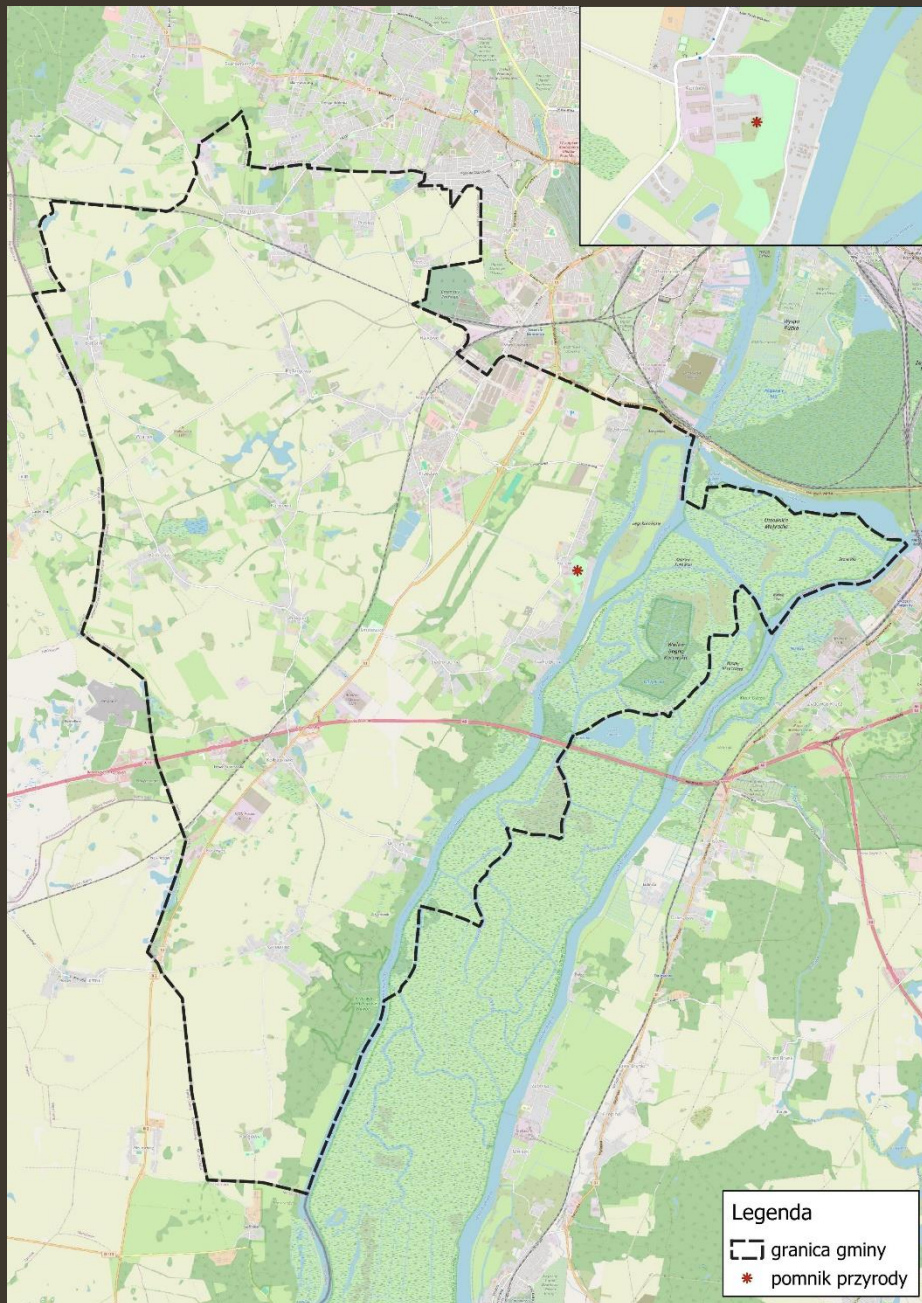
Grunty rolne i leśne chronione w Gminie Kołbaskowo



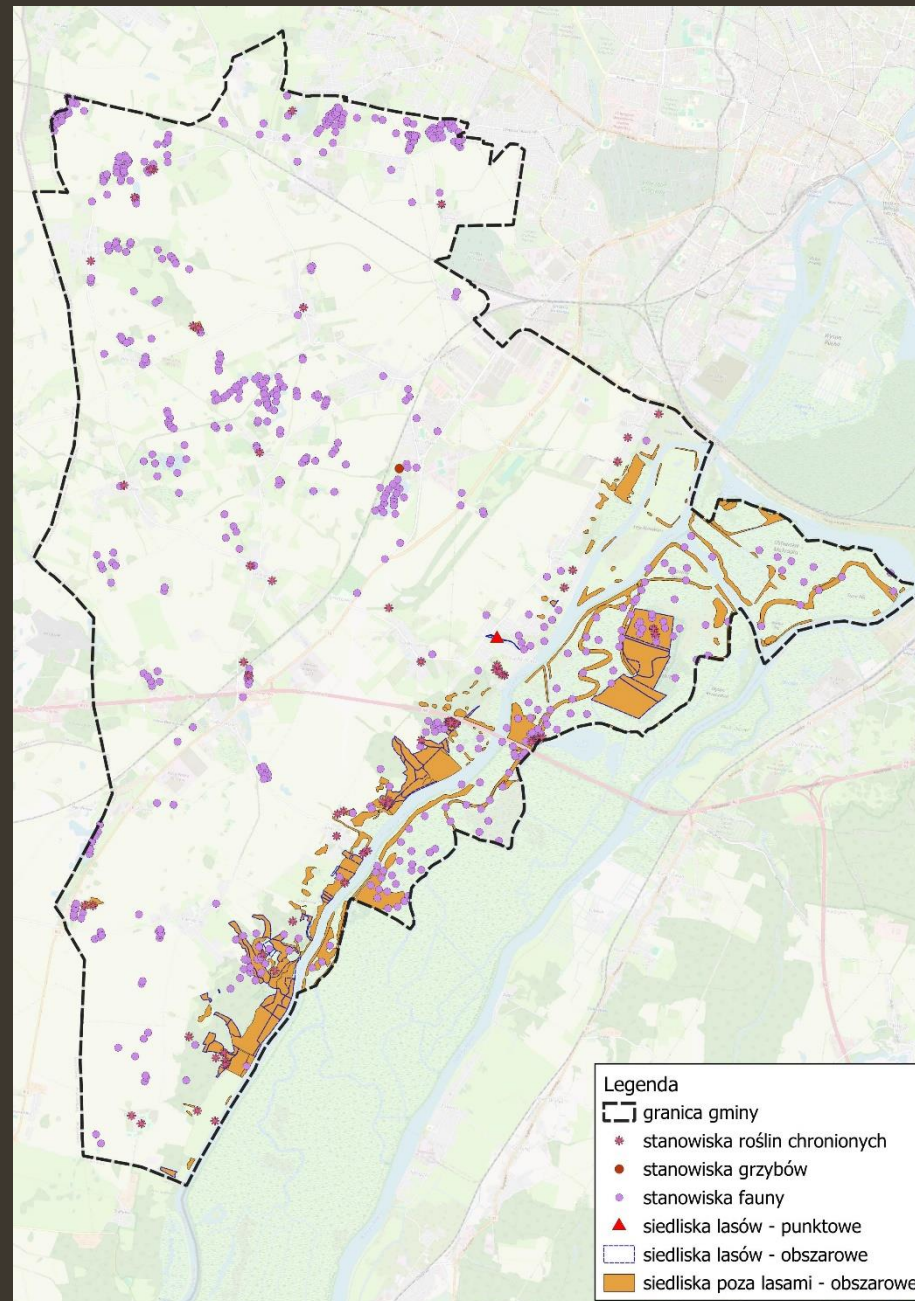
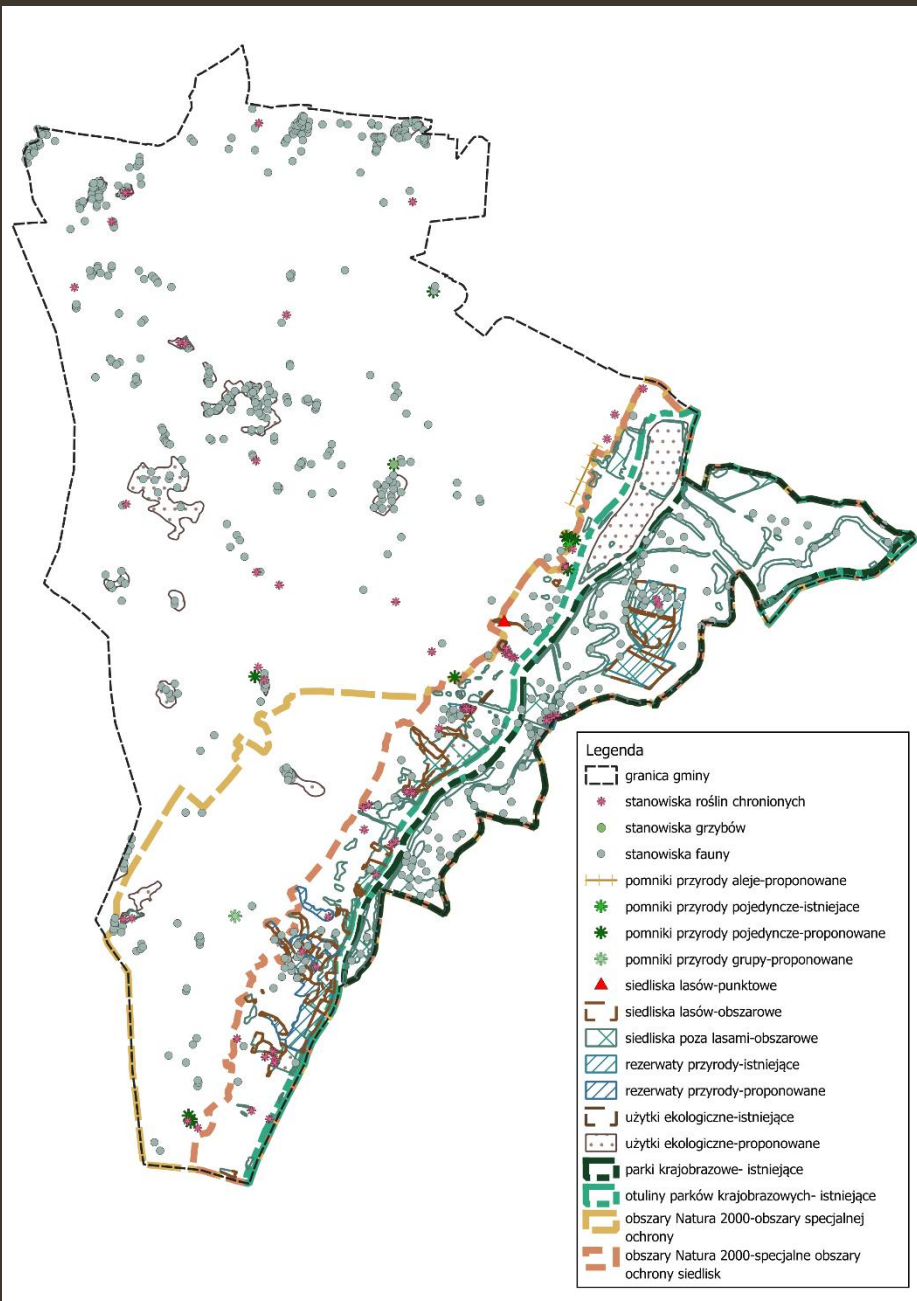
Obszary Natura 2000 i parki krajobrazowe w Gminie Kołbaskowo

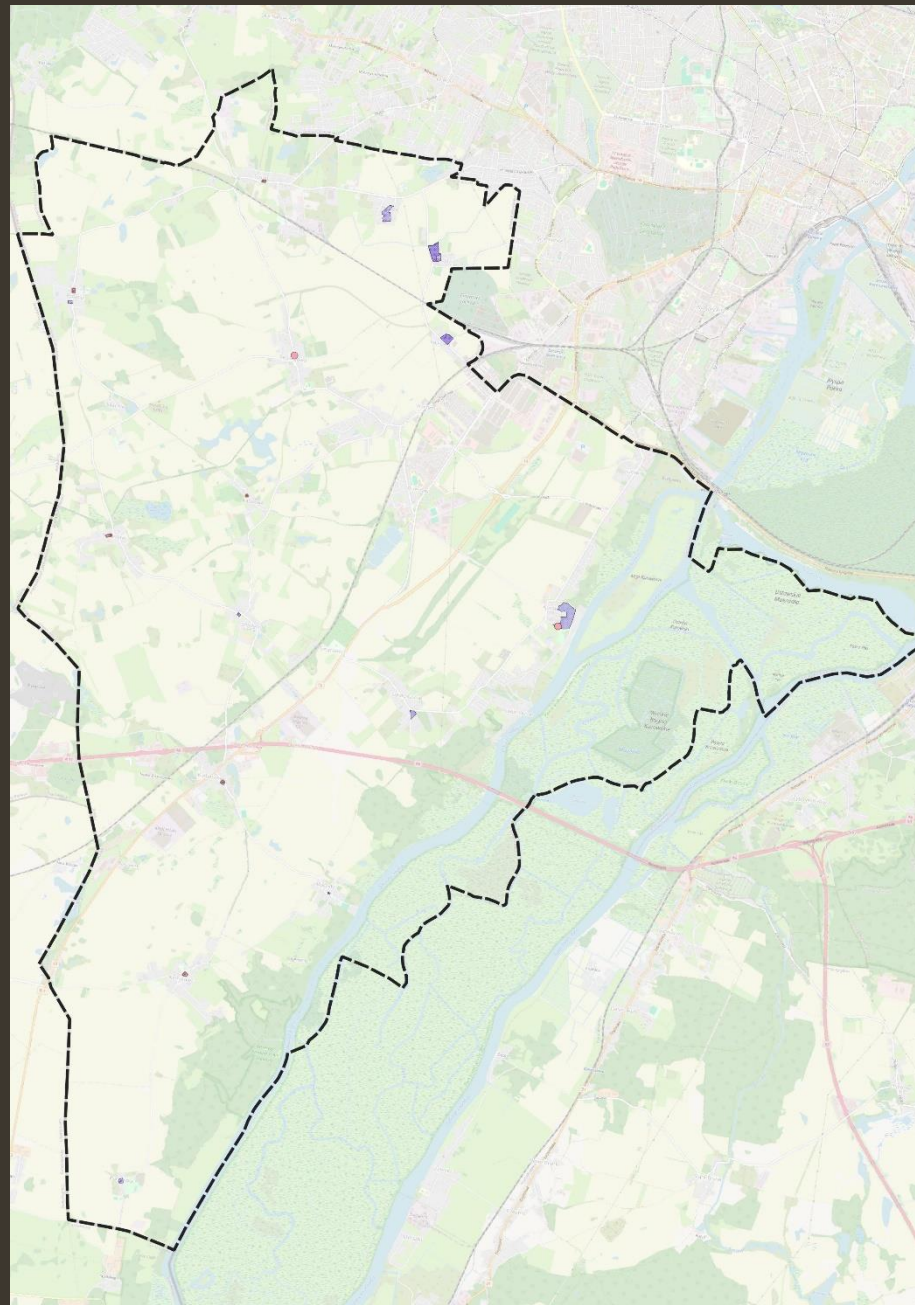
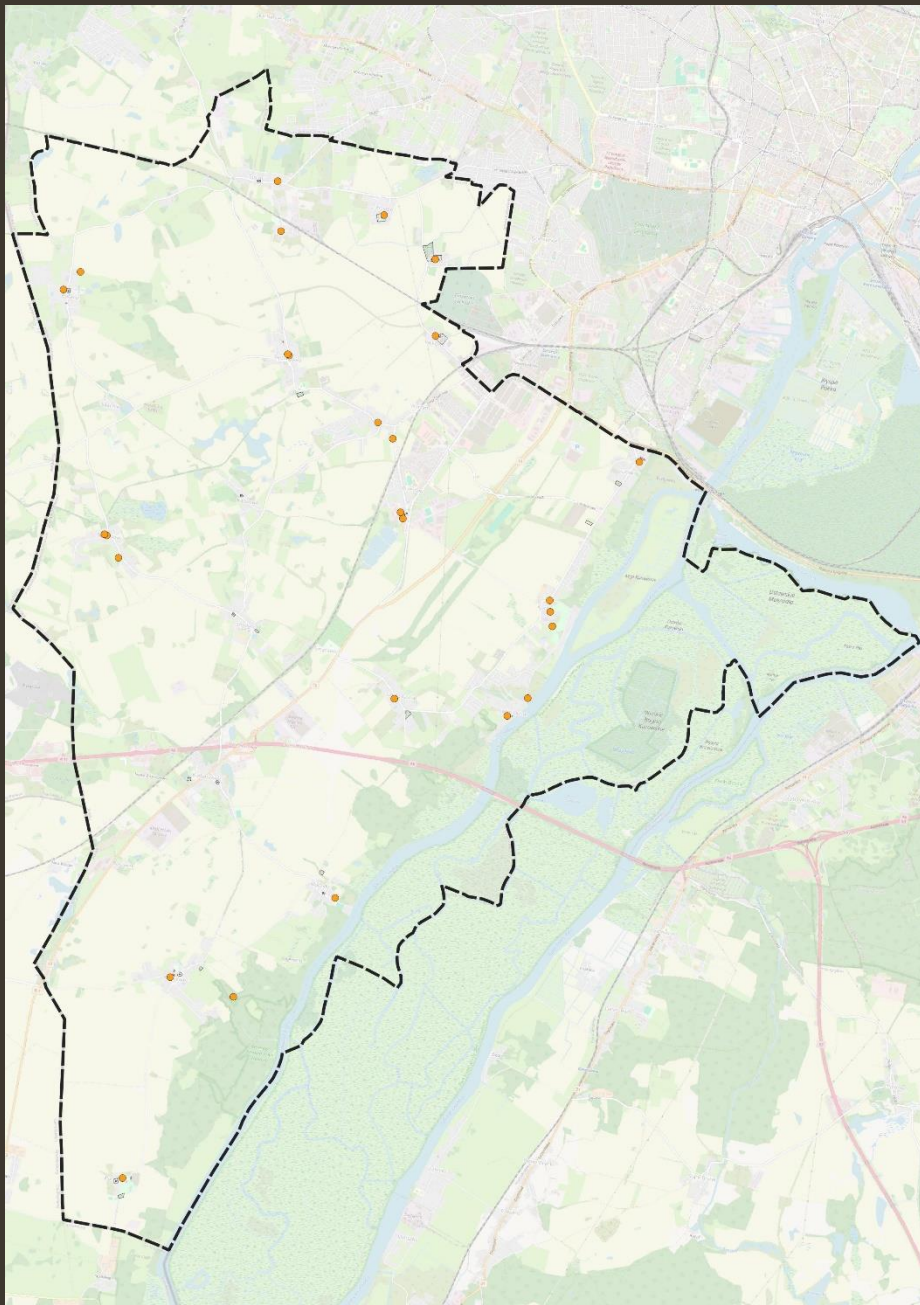


Pomniki przyrody i rezerваты przyrody w Gminie Kołbaskowo



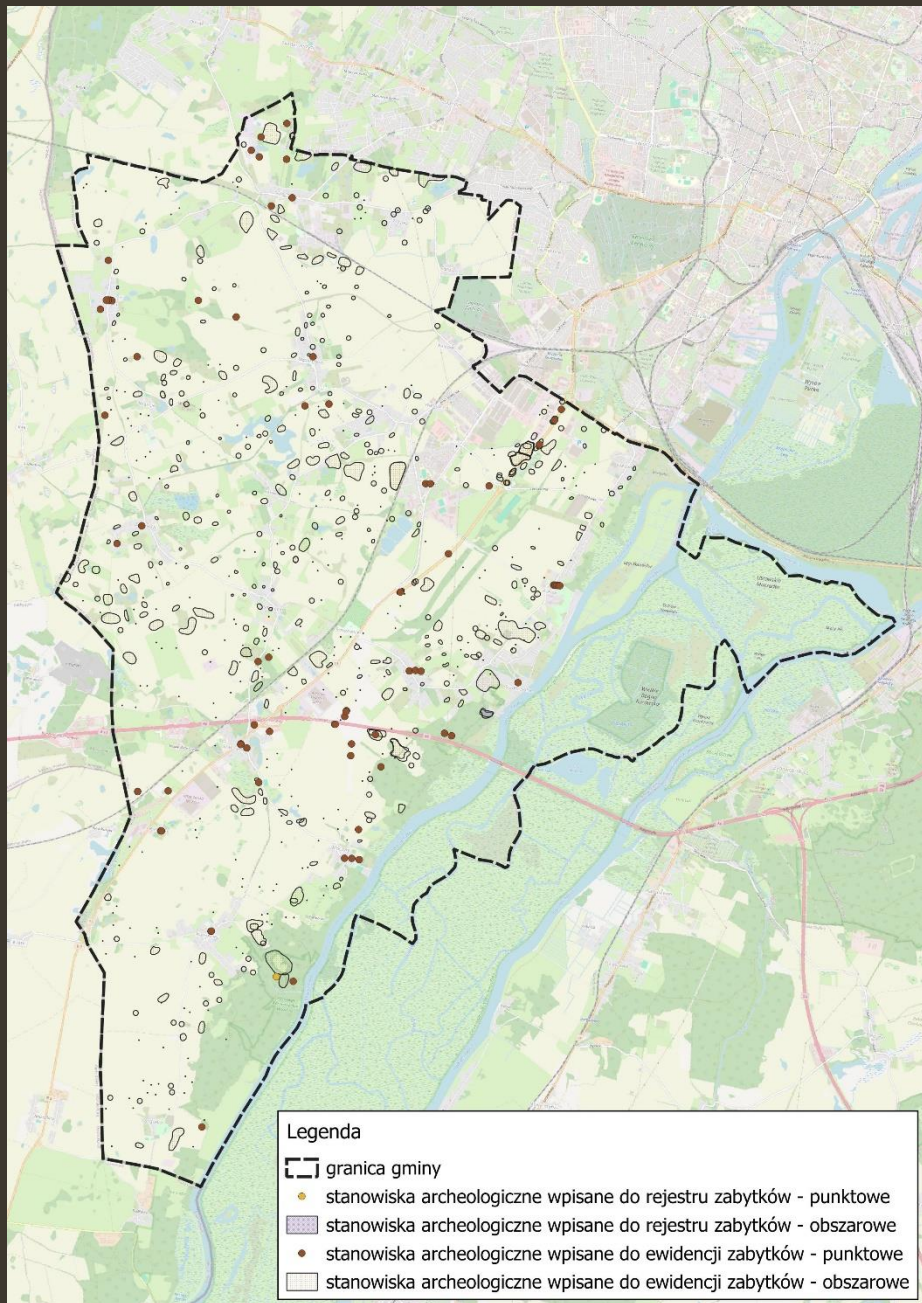
Waloryzacja przyrodnicza w Gminie Kołbaskowo





Zabytki ewidencyjne i rejestrowe w Gminie Kołbaskowo

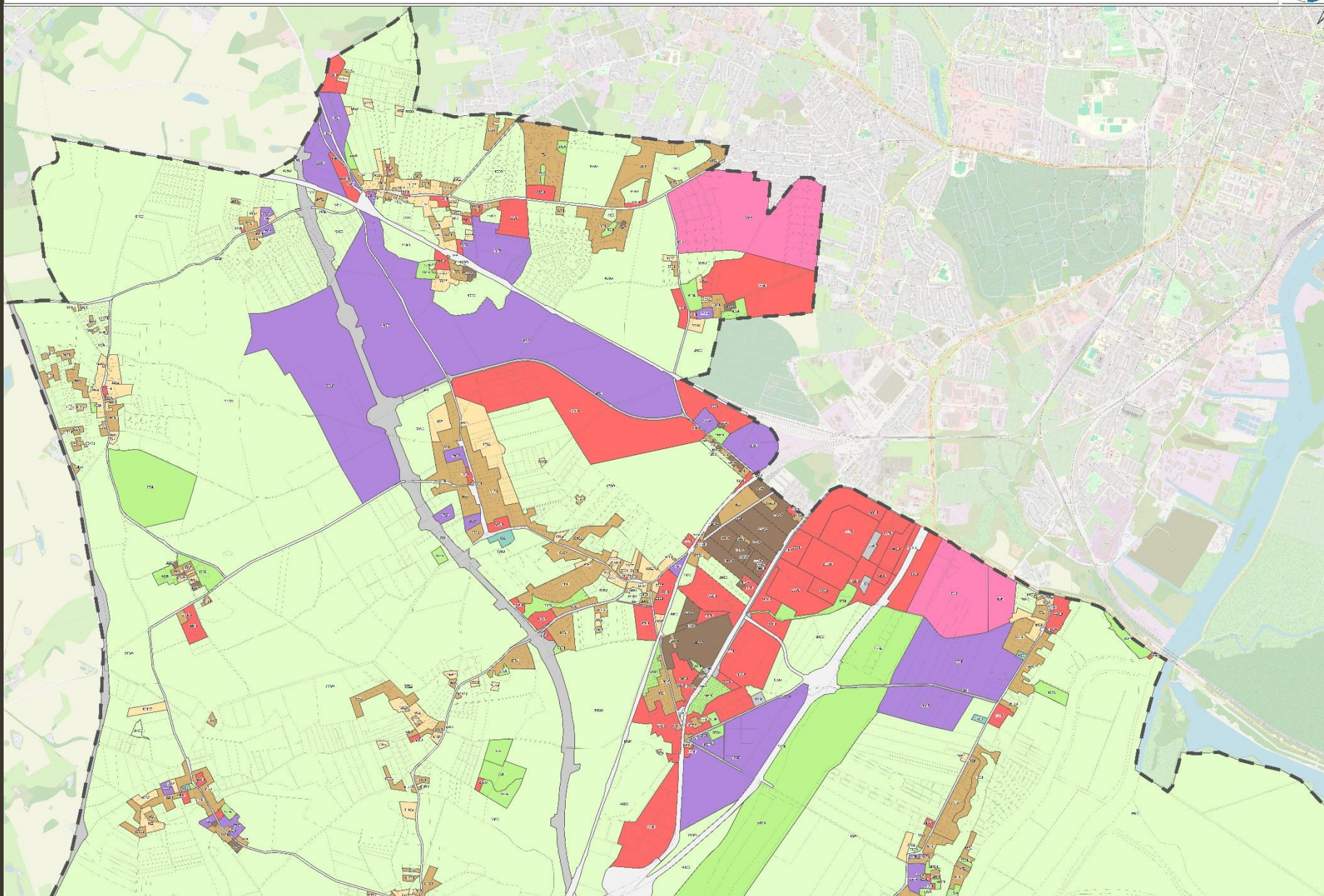
Stanowiska archeolog. w Gminie Kołbaskowo





Projekt POG Kołbaskowo

część północna Gminy



Legenda

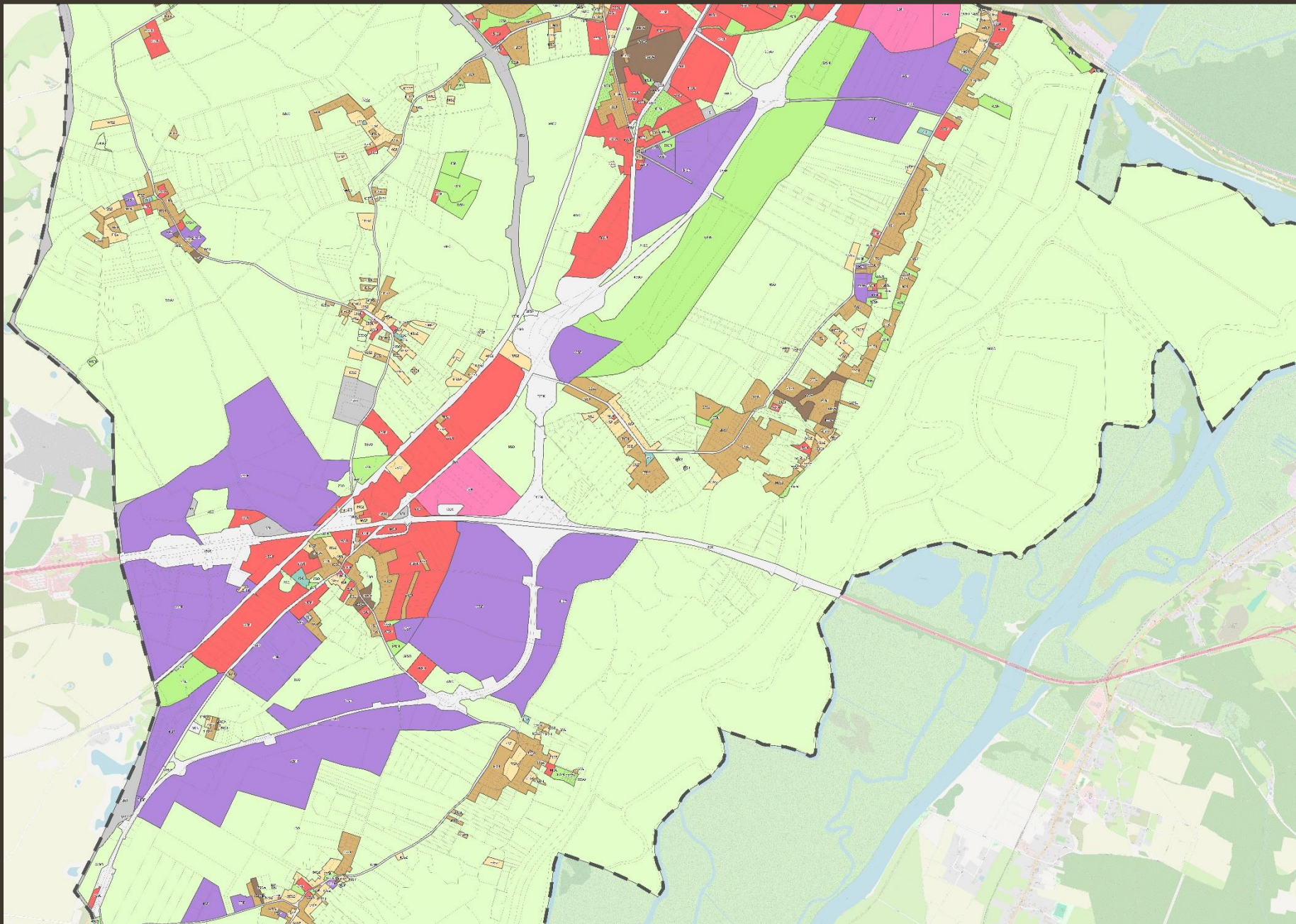
- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Projekt POG Kołbaskowo

część środkowa Gminy



Legenda

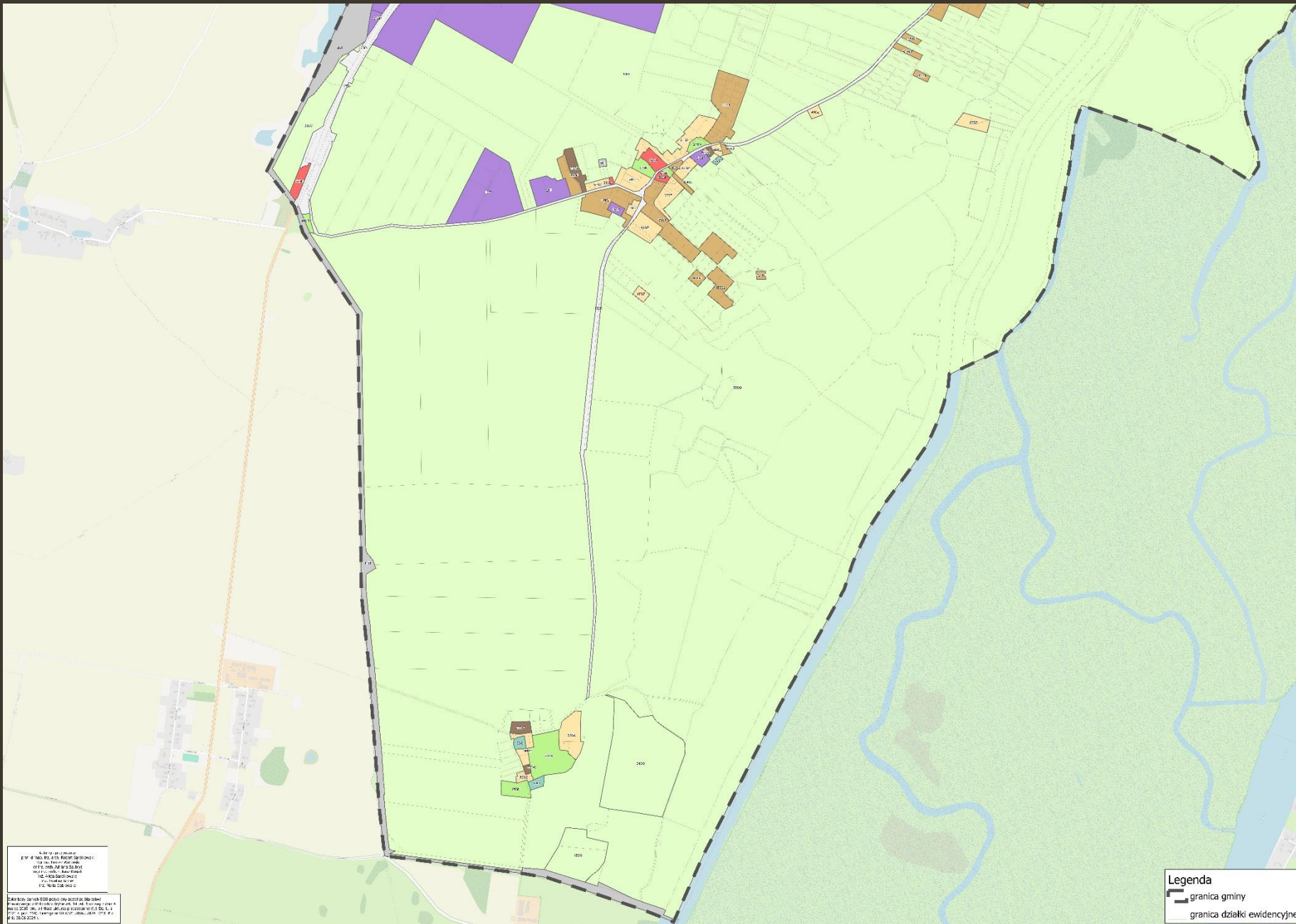
- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Projekt POG Kołbaskowo

część południowa Gminy



Legenda

- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

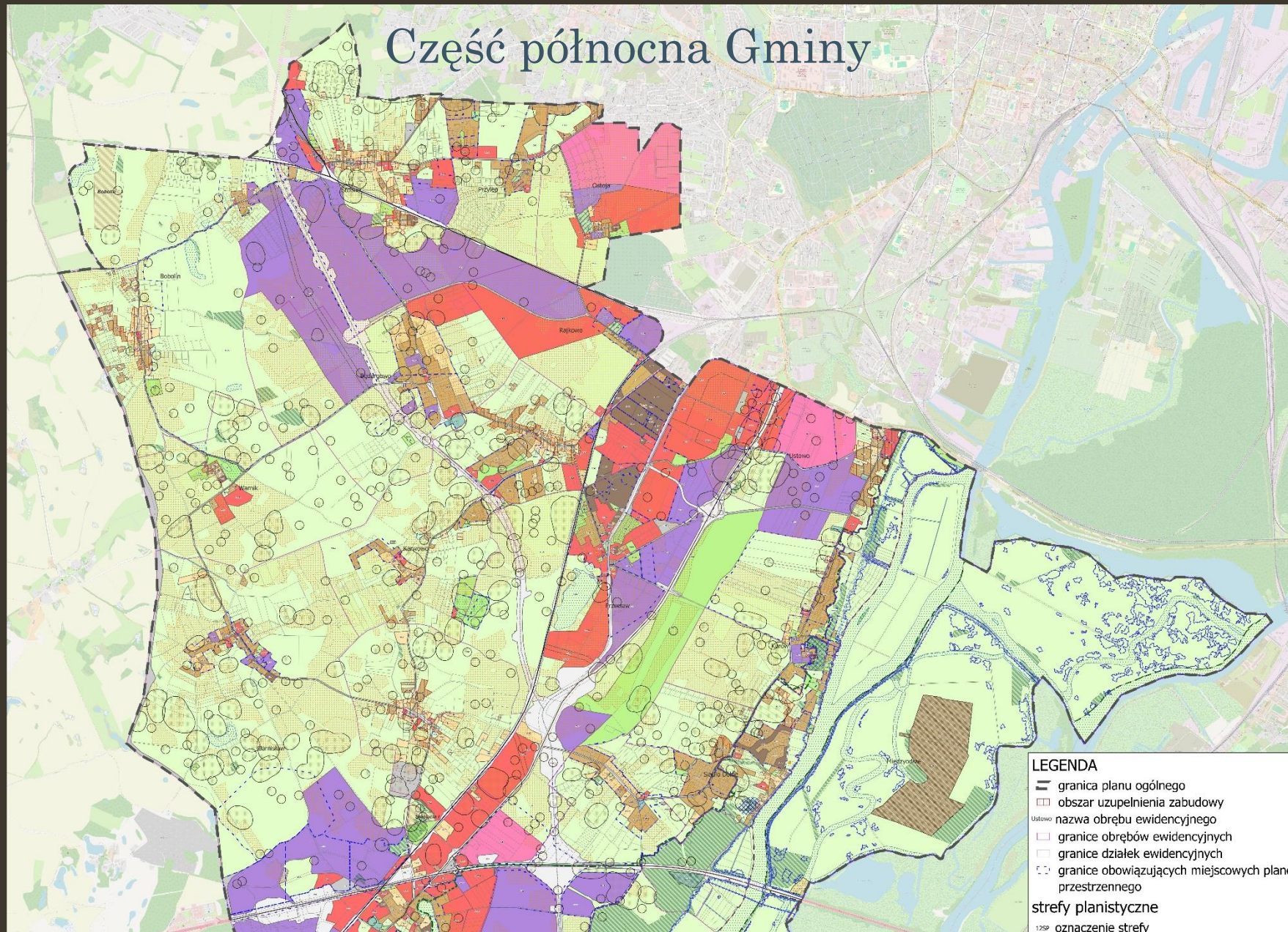
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Legenda

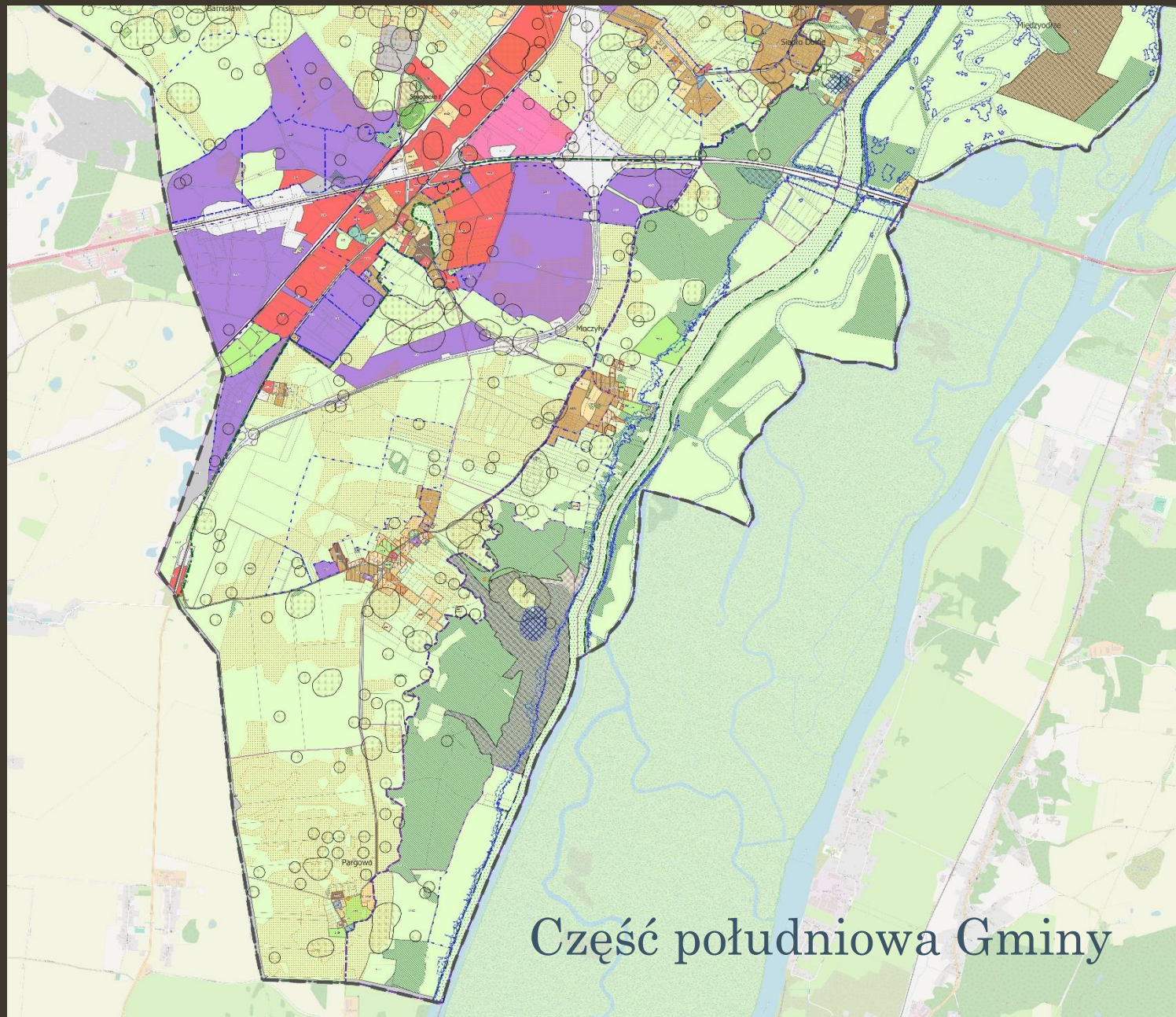
- granica gminy
- granica działki ewidencyjnej

Część północna Gminy

Załącznik graficzny do uzasadnienia projektu POG Kołbaskowo



Załącznik graficzny do uzasadnienia projektu POG Kołbaskowo



Część południowa Gminy

LEGENDA

- granica planu ogólnego
- obszar uzupełnienia zabudowy
- nazwa obrębu ewidencyjnego
- granice obrębów ewidencyjnych
- granice działek ewidencyjnych
- granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

strefy planistyczne

oznaczenie strefy

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefa gospodarcza
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SO - strefa obwarta
- SK - strefa komunikacyjna

szkielet drogowy

- linia kolejowa nr 408, 409 i 429
- autostrada A6
- droga krajowa nr 13
- planowany przebieg obwodnicy Kołbaskowa
- planowany przebieg obwodnicy Szczecina
- drogi powiatowe
- drogi gminne

formy ochrony przyrody

- rezerwat Kamienieckie Wąwozy im. prof. Janiny Jasnowskiej
- rezerwat Kanał Kwiatowy
- rezerwat Kurowskie Błota
- rezerwat Wzgórze Wridokowe nad Międzyzdrzem
- park krajobrazowy Dolina Dolnej Odry
- park krajobrazowy Dolina Dolnej Odry - otulina
- obszar Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony Dolina Dolnej Odry
- obszar Natura 2000 - specjalny obszar ochrony Dolina Odra
- pomniki przyrody
- użytk ekologiczny Trawiasta Dolina
- użytk ekologiczny - bez nazwy (grunty Nadleśnictwa Gryfino)

grunty rolne chronione, leśne oraz wody

- grunty chronione II klasy klasy bonitacyjnej
- grunty chronione III klasy bonitacyjnej
- grunty leśne
- wody powierzchniowe

obszary szczególnego zagrożenia powodzią

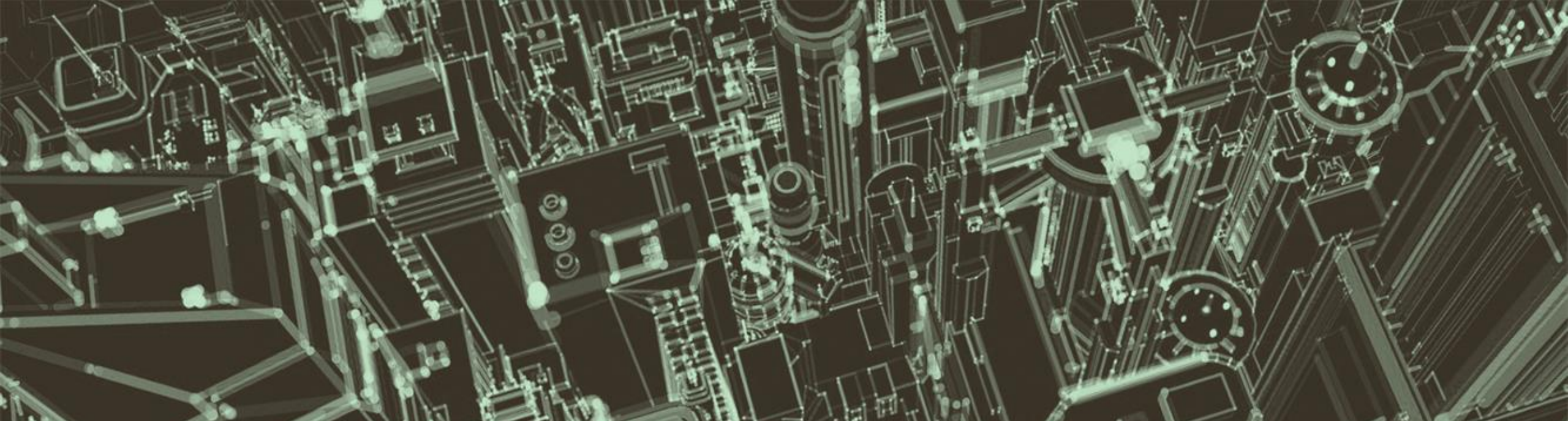
- obszar zagrożenia powodzią od rzeki - raz na 10 lat
- obszar zagrożenia powodzią od rzeki - raz na 100 lat
- obszar zagrożenia powodzią od strony morza - raz na 100 lat

złóża surowców, tereny i obszary górnicze

- oznaczenie złóża
- złóża surowców

zabytki

- rejestr zabytków województwa zachodniopomorskiego oraz obiekty ujęte w GEZ (obiekty obszarowe, punktowe i liniowe)
- ewidencja zabytków województwa zachodniopomorskiego (obiekty obszarowe, punktowe i liniowe)
- stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego
- stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego



Katalog miejscowości w Gminie Kołbaskowo

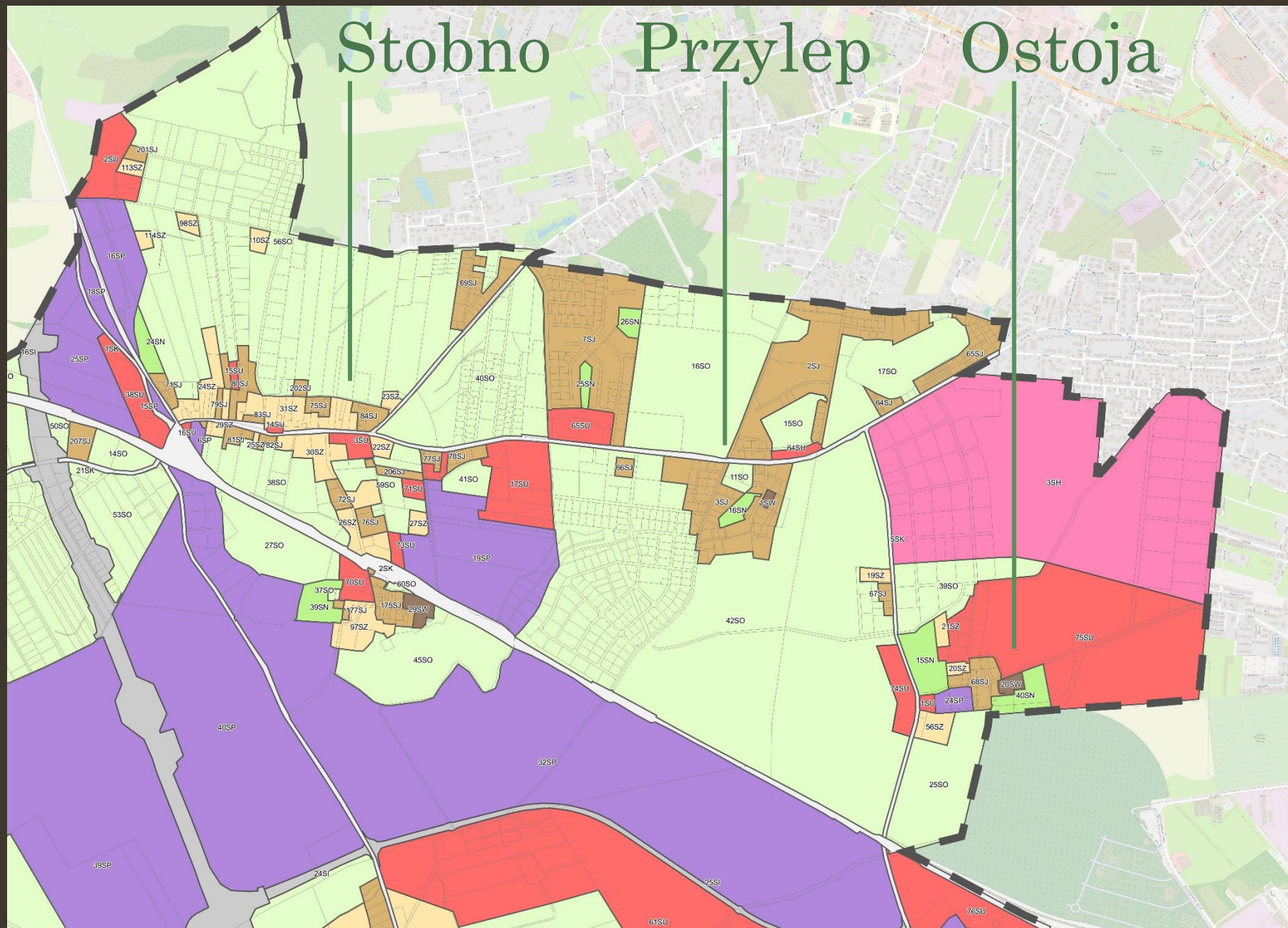
Projekt POG Kołbaskowo



Stobno Przylep Ostoja

Stobno Przylep Ostoja

część północna Gminy
1.



Legenda

granica POG

obszar uzupełnienia zabudowy

obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

strefa usługowa

strefa handlu wielkopowierzchniowego

strefa gospodarcza

strefa produkcji rolniczej

strefa infrastrukturalna

strefa zieleni i rekreacji

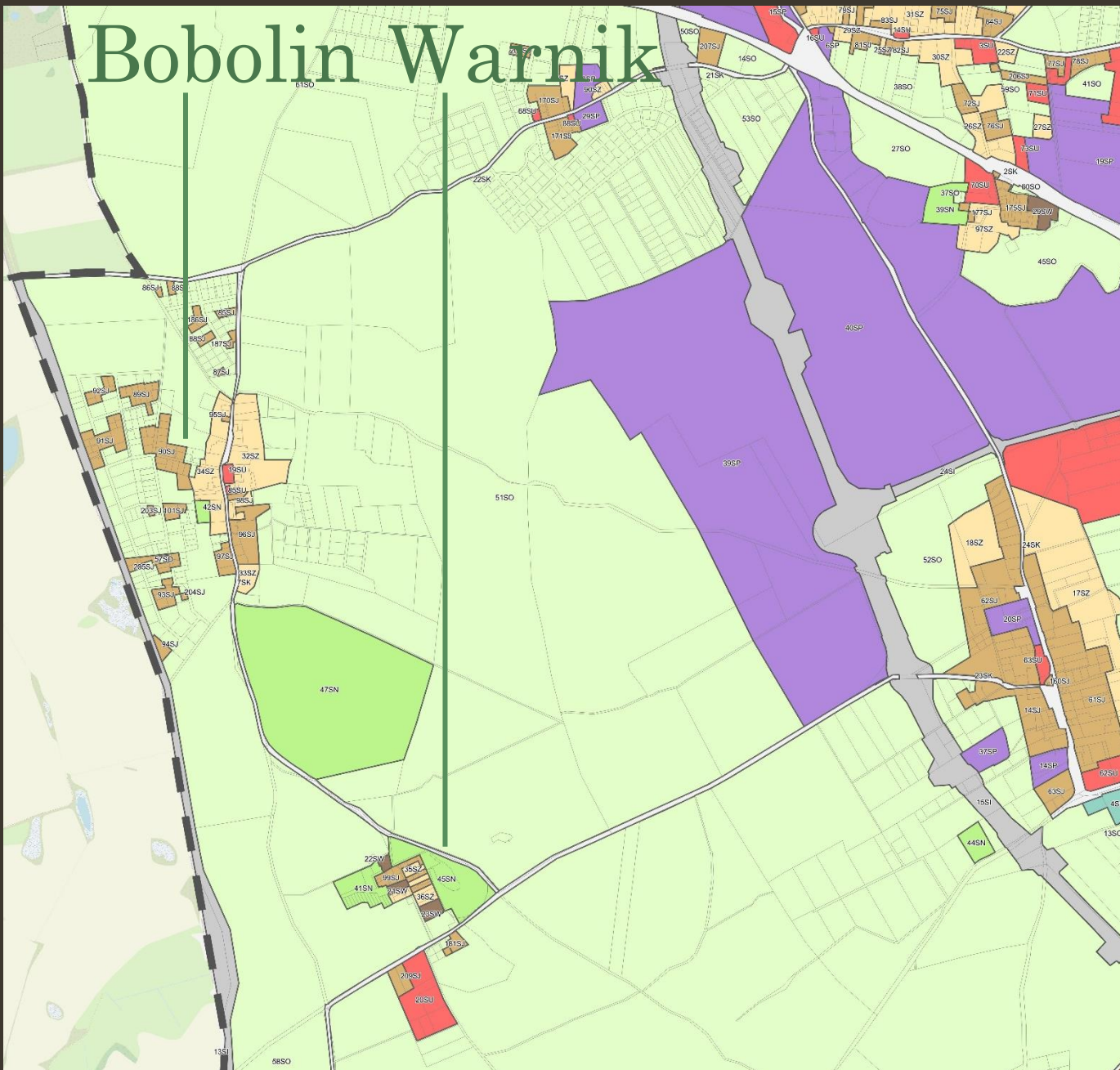
strefa cmentarzy

strefa górnictwa

strefa otwarta

strefa komunikacji

Bobolin Warnik



Bobolin Warnik

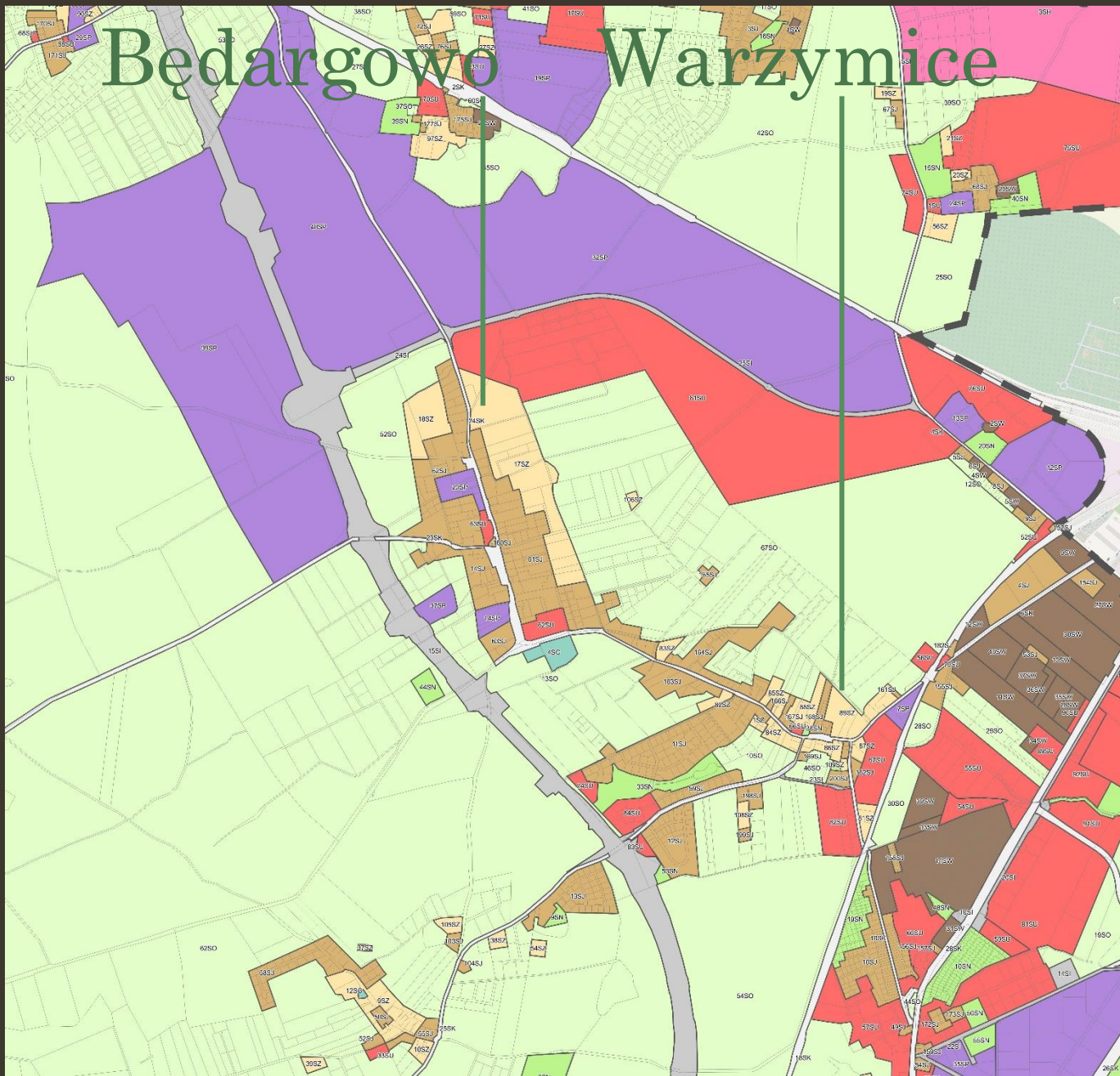
część północna Gminy
2.

Legenda

- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji



Będargowo Warzymice

część północna Gminy
3.

Legenda

granica POG

obszar uzupełnienia zabudowy

obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

strefa usługowa

strefa handlu wielkopowierzchniowego

strefa gospodarcza

strefa produkcji rolniczej

strefa infrastrukturalna

strefa zieleni i rekreacji

strefa cmentarzy

strefa górnictwa

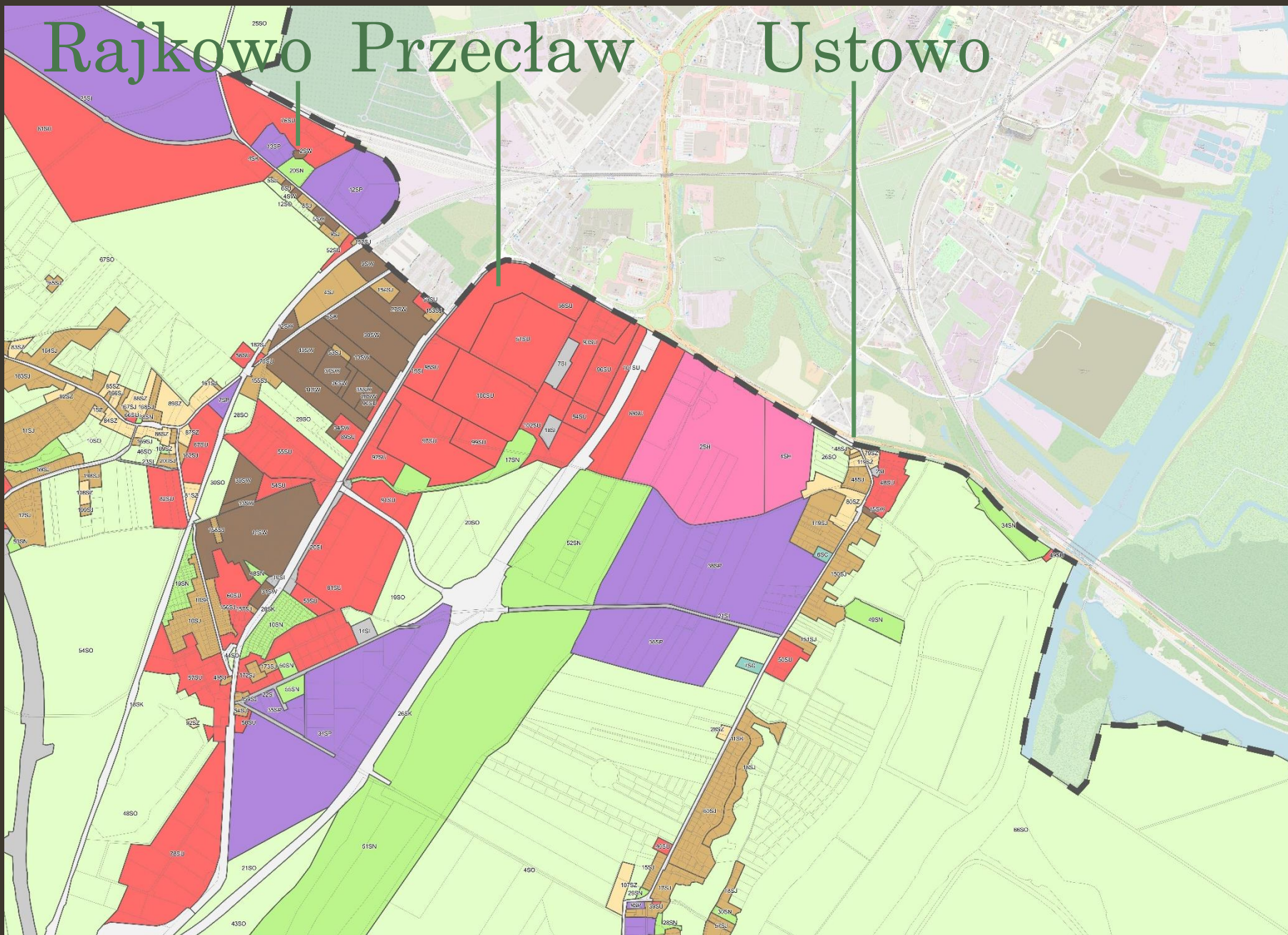
strefa otwarta

strefa komunikacji

Rajkowo Przecław Ustowo

Rajkowo Przecław Ustowo

część północna Gminy
4.



Legenda

— granica POG

||||| obszar uzupełnienia zabudowy

— obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

— strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

— strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

— strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

— strefa usługowa

— strefa handlu wielkopowierzchniowego

— strefa gospodarcza

— strefa produkcji rolniczej

— strefa infrastrukturalna

— strefa zieleni i rekreacji

— strefa cmentarzy

— strefa górnictwa

— strefa otwarta

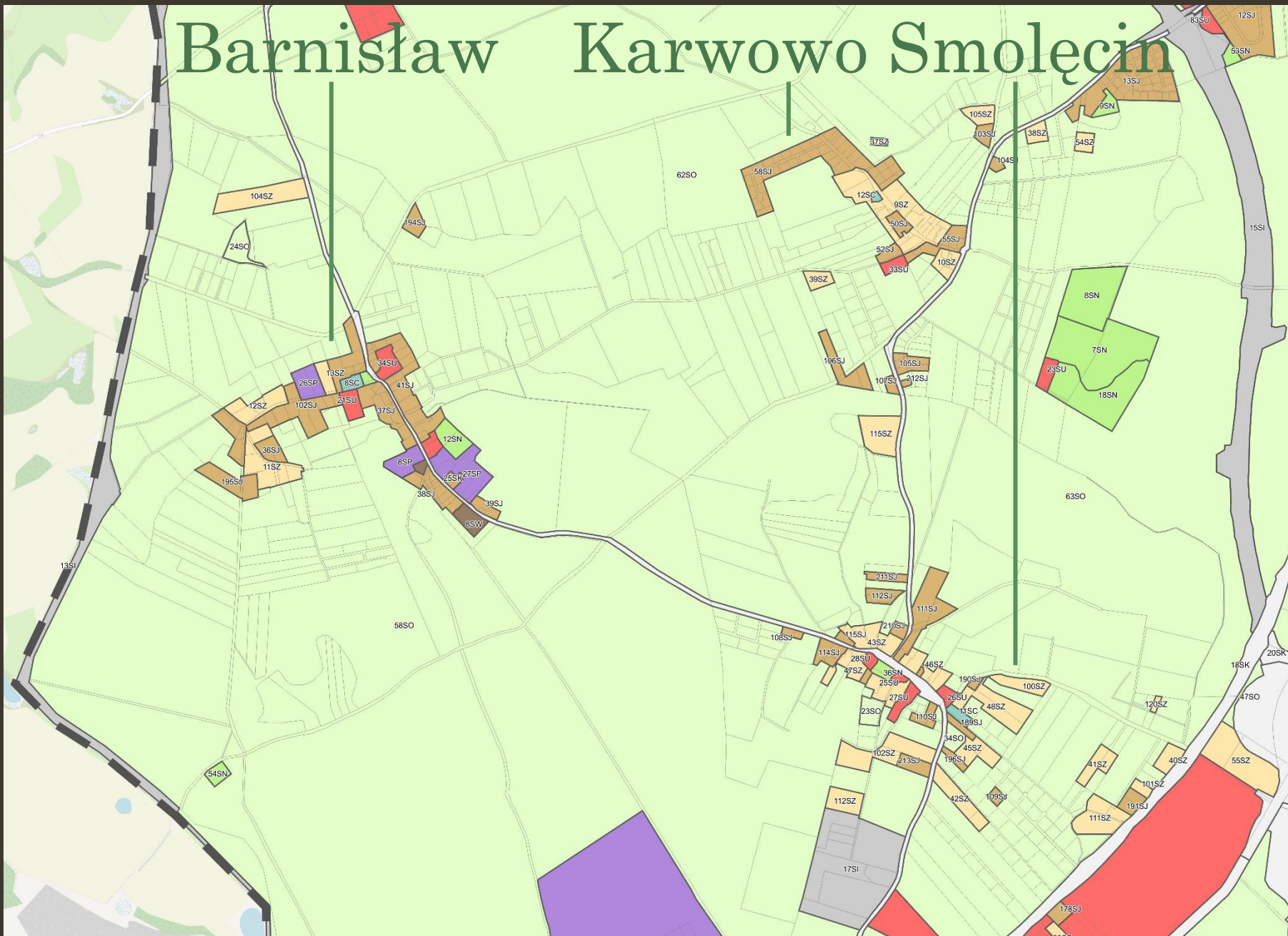
— strefa komunikacji

Barnisław

Karwowo Smolecin

Barnisław Karwowo Smolecin

część środkowa Gminy
5.



Legenda

- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

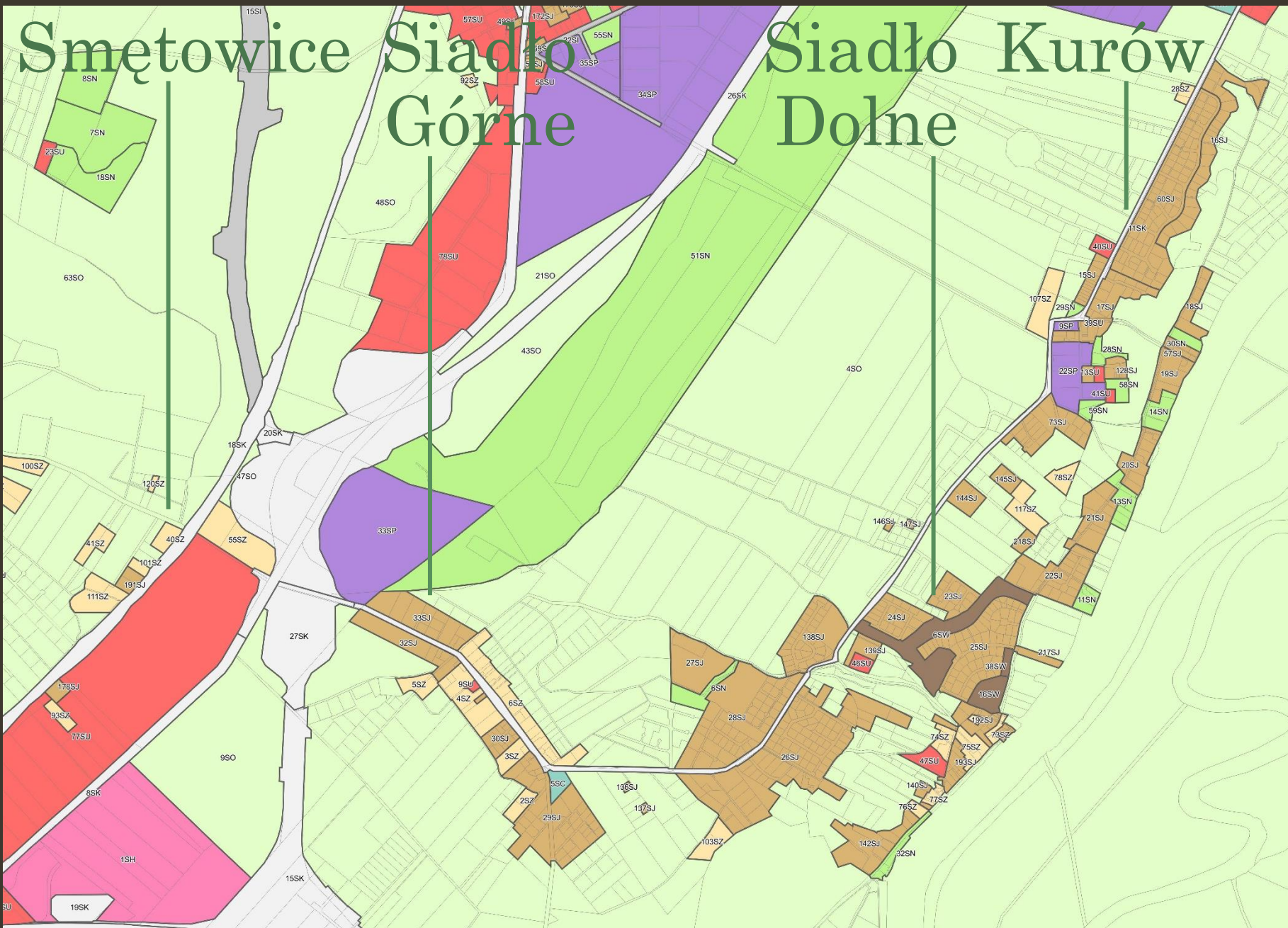
Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarz
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Smętowice Siadło Górne Siadło Dolne Kurów

Smętowice Siadło Górne Siadło Dolne Kurów

część środkowa Gminy
6.



Legenda

- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

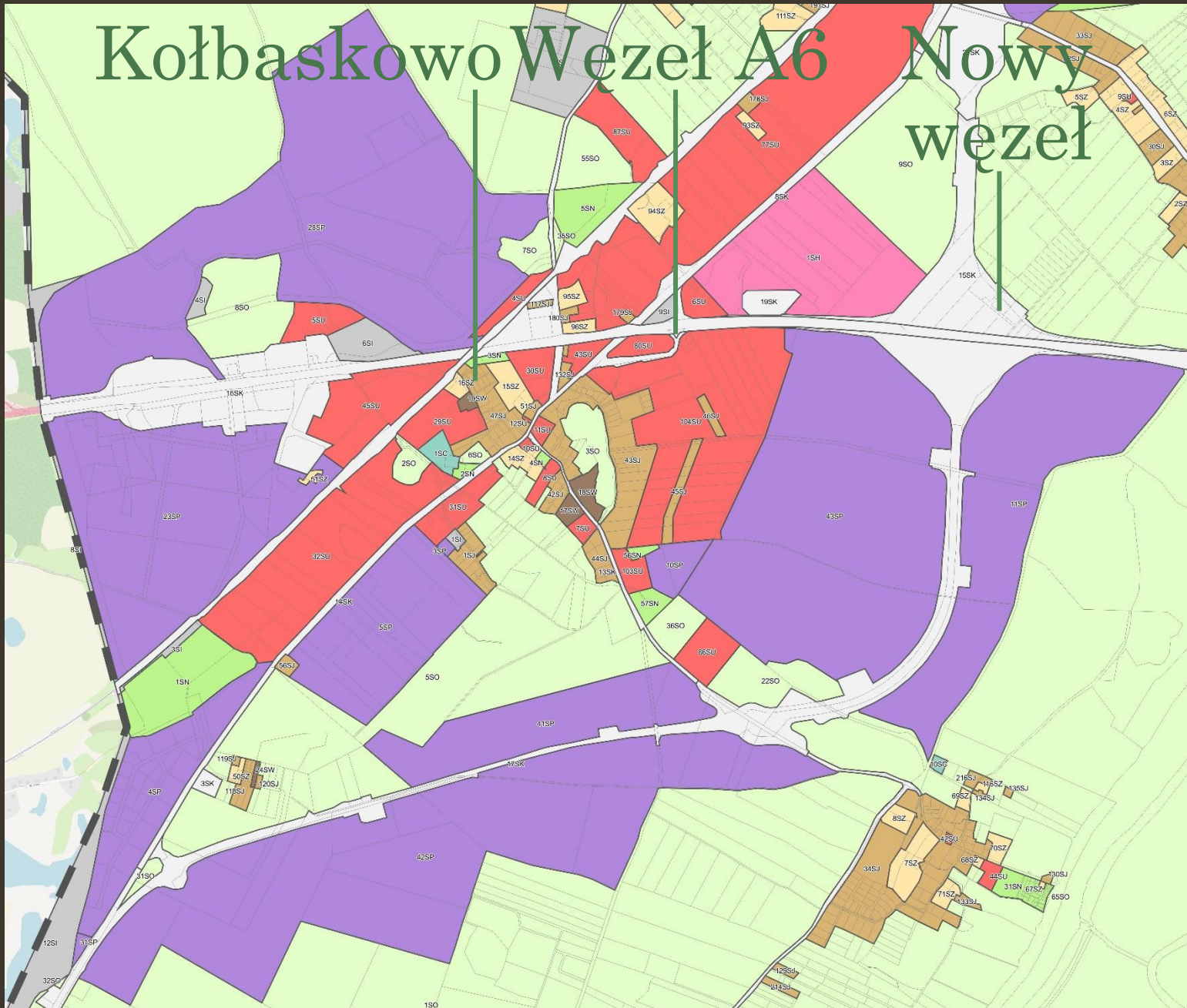
Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Kołbaskowo Węzeł A6 Nowy węzeł

Węzeł A6 Kołbaskowo Nowy węzeł

część środkowa Gminy
7.



Legenda

-  granica POG
 obszar uzupełnienia zabudowy
 obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
-  strefa usługowa
-  strefa handlu wielkopowierzchniowego
-  strefa gospodarcza
-  strefa produkcji rolniczej
-  strefa infrastrukturalna
-  strefa zieleni i rekreacji
-  strefa cmentarzy
-  strefa górnictwa
-  strefa otwarta
-  strefa komunikacji

[illegible]

Kołbaskowo

część środkowa Gminy

8.

Legenda

-  granica POG
-  obszar uzupełnienia zabudowy
-  obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
-  strefa usługowa
-  strefa handlu wielkopowierzchniowego
-  strefa gospodarcza
-  strefa produkcji rolniczej
-  strefa infrastrukturalna
-  strefa zieleni i rekreacji
-  strefa cmentarzy
-  strefa górnictwa
-  strefa otwarta
-  strefa komunikacji

część środkowa Gminy
8.

Legenda

	granica POG
	obszar uzupełnienia zabudowy
	obszar zabudowy śródmiejskiej
Strefy planistyczne	
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	strefa usługowa
	strefa handlu wielkopowierzchniowego
	strefa gospodarcza
	strefa produkcji rolniczej
	strefa infrastrukturalna
	strefa zieleni i rekreacji
	strefa cmentarzy
	strefa górnictwa
	strefa otwarta
	strefa komunikacji

-  granica POG
 obszar uzupełnienia zabudowy
 obszar zabudowy średniowiecznej

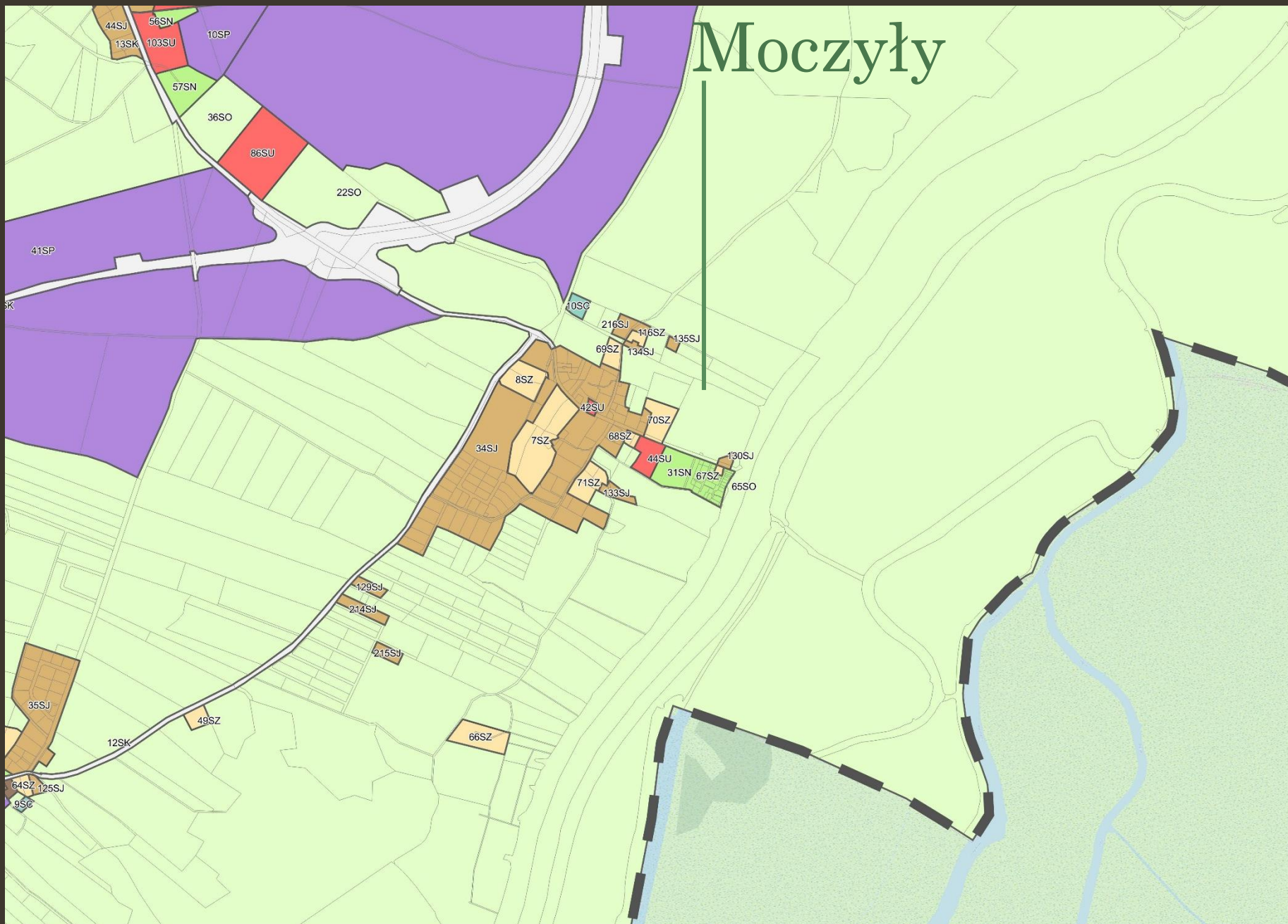
Strefy planistyczne

-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
-  strefa usługowa
-  strefa handlu wielkopowierzchniowego
-  strefa gospodarcza
-  strefa produkcji rolniczej
-  strefa infrastrukturalna
-  strefa zieleni i rekreacji
-  strefa cmentarzy
-  strefa górnictwa
-  strefa otwarta
-  strefa komunikacji

Moczyły

Moczyły

część środkowa Gminy
9.



Legenda

granicz POG

obszar uzupełnienia zabudowy

obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

strefa usługowa

strefa handlu wielkopowierzchniowego

strefa gospodarcza

strefa produkcji rolniczej

strefa infrastrukturalna

strefa zieleni i rekreacji

strefa cmentarzy

strefa górnictwa

strefa otwarta

strefa komunikacji

The map displays a collection of land parcels in Rosówek, each identified by a unique alphanumeric code and color-coded. The parcels are distributed across the area, with some clusters and others isolated. The colors used include purple, green, red, orange, and grey. A prominent road runs diagonally from the top left towards the bottom right, with several parcels situated along its route. Other roads and paths are visible, including a road labeled '17SK' and another labeled '12SK'. The map also shows some water bodies and green spaces. The overall layout suggests a detailed land management or planning document.

część środkowa Gminy
10.

 granica POG

 obszar uzupełnienia zabudowy

 obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

 strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

 strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

 strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

 strefa usługowa

 strefa handlu wielkopowierzchniowego

 strefa gospodarcza

 strefa produkcji rolniczej

 strefa infrastrukturalna

 strefa zieleni i rekreacji

 strefa cmentarzy

 strefa górnictwa

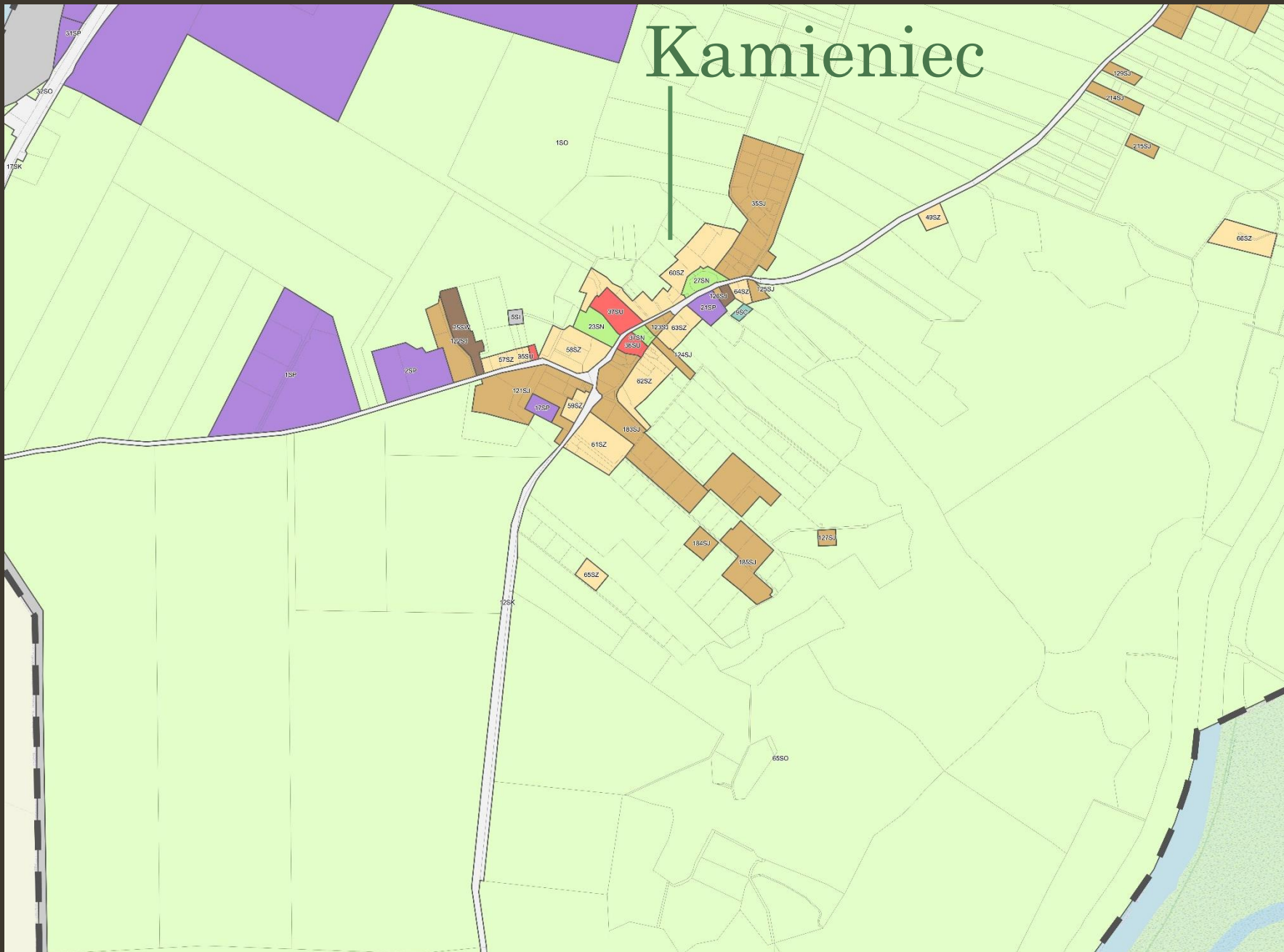
 strefa otwarta

 strefa komunikacji

Kamieniec

Kamieniec

część południowa Gminy
11.



Legenda

- granica POG
- obszar uzupełnienia zabudowy
- obszar zabudowy śródmiejskiej

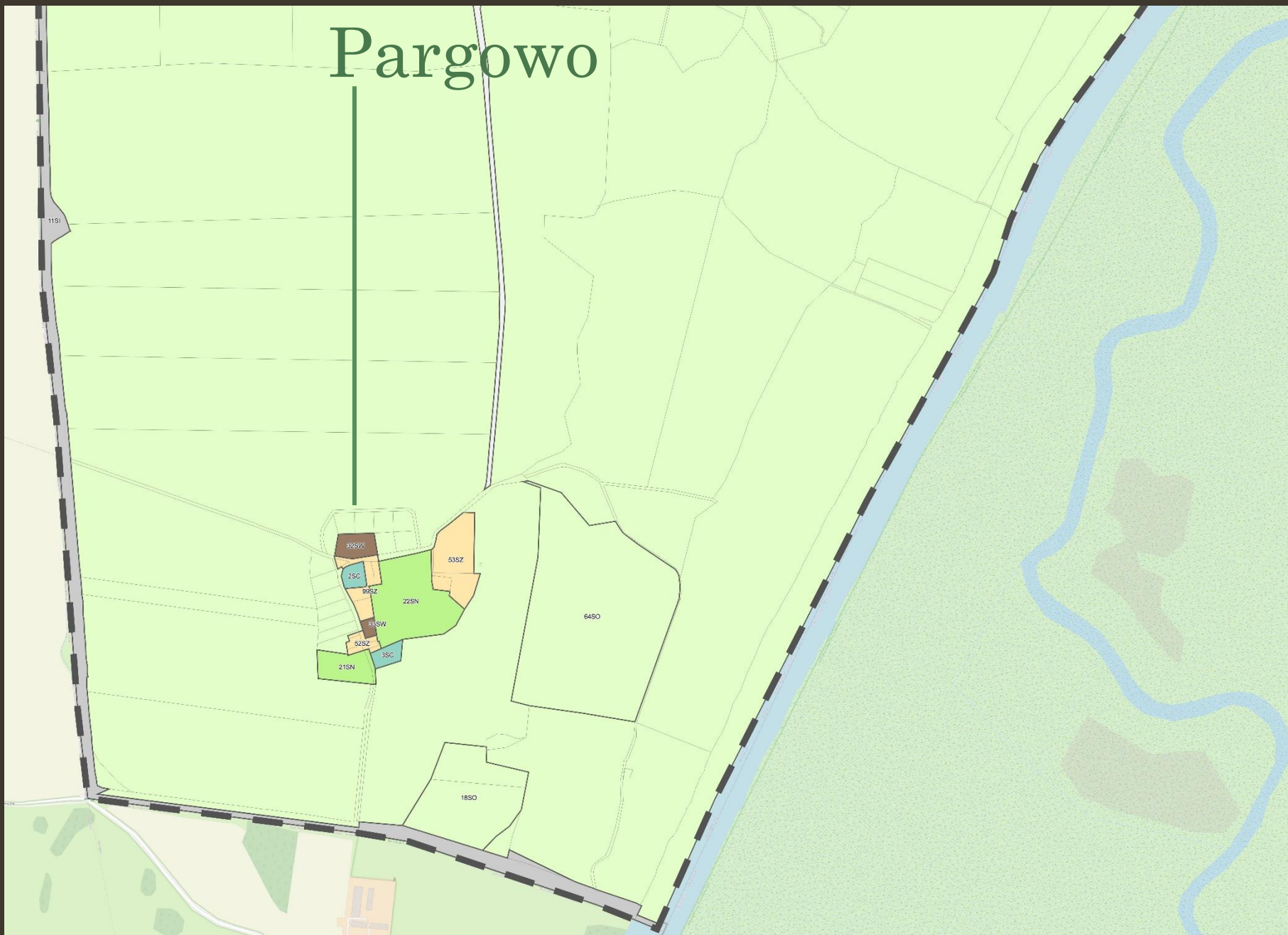
Strefy planistyczne

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarzy
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacji

Pargowo

Pargowo

część południowa Gminy
12.



Legenda

granica POG

obszar uzupełnienia zabudowy

obszar zabudowy śródmiejskiej

Strefy planistyczne

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

strefa usługowa

strefa handlu wielkopowierzchniowego

strefa gospodarcza

strefa produkcji rolniczej

strefa infrastrukturalna

strefa zieleni i rekreacji

strefa cmentarzy

strefa górnictwa

strefa otwarta

strefa komunikacji

Dziękujemy za uwagę

Armageddon Biuro Projektowe © 2025-2026

Generalny Projektant: Robert K. Barełkowski, prof. dr hab. inż. arch., PAN Poznań, WOIA, ICOMOS PL

Koordynator projektu: Łukasz Wardęski, mgr inż.

Projektanci:

Ewelina Koziół, mgr inż.

Maria Dąbrowska, mgr inż.

Wiktor Bosowski, mgr inż. arch.

Alicja Barełkowska, mgr inż.

Adriana Szubryt, dr inż. arch.