



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 15 lutego 2024 r.

Poz. 1063

### UCHWAŁA NR LIV/679/2024 RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 2 lutego 2024 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo**

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. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029.) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1688), uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia wstępne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/554/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwaną dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo” przyjętego po zmianach uchwałą nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,70 ha. Granicę obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – informacja o danych przestrzennych.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym, w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy części podziemnej obiektów budowlanych znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody i podesty przy wejściach, zadaszenia nad wejściami, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowanej wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego – do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej; ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba, że ustalenia te stanowią inaczej;
- 6) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki budowlanej.

## Rozdział 2.

### Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
  - a) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
  - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
  - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
  - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego; w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach danej klasy przeznaczenia – określone cyfrą;
- 2) symbole klasy przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną drogi – określone symbolem literowym

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu**

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **I** - teren infrastruktury technicznej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Klasa przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym budynków gospodarczych i garaży, rekreacyjnych zbiorników i oczek wodnych, zieleni urządzonej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania w ilości niezbędnej dla funkcjonowania poszczególnych obiektów i wynikającej z ich przeznaczenia.

§ 5. Na obszarze planu jako teren przestrzeni publicznych wskazuje się teren oznaczony symbolem 1US – teren sportu i rekreacji.

§ 6. 1. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) zabudowę w granicach terenu, dla którego nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy, a ustalenia planu nie wykluczają jej realizacji, należy lokalizować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- 3) rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów musi uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 4) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki budowlanej lub całego terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 7. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich zwłaszcza na obszar proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”;
- 5) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 6) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;
- 7) zakaz wprowadzania nasadzeń gatunków obcych, w szczególności inwazyjnych gatunków obcych;
- 8) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich w sposób mogący powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, gleb lub wód gruntowych;
- 9) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów, za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- 10) zakaz prowadzenia działalności wywołującej emisję odorów;
- 11) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, dla którego ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) zakaz introdukcji gatunków obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

§ 9. Na części obszaru objętego planem, położonym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin”, należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DGKdn/BJ/489-6153 wraz z dodatkiem do dokumentacji hydrogeologicznej przyjętym zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011 r. ”.

§ 10. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 11. 1. Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w rzucie poziomym nie mniejsze niż 14,0 m, po 7,0 m po każdej ze stron osi linii, obowiązujące do czasu skablowania linii.

2. W określonych na rysunku planu obszarach zasięgu pasów ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. W szczególności w obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi do czasu skablowania linii;

- 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, wg przepisów odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zachowanie dostępu do infrastruktury technicznej w celu prowadzenia prac eksploatacyjnych i naprawczych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się lokalizację stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 26 (AZP: 32-04/117) wraz ze strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej w granicach, której obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, w tym lokalizacji stacji elektroenergetycznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 4) ustalony zakaz podziałów wtórnych nie dotyczy wydzielenia, o których mowa w pkt 3.

### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z:

- 1) dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem tworzących powiązanie z układem zewnętrznym;
- 2) ustalonego w planie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KR.

2. Zasady dotyczące obsługi i parametrów terenu komunikacji drogowej wewnętrznej zawierają ustalenia szczegółowe.

§ 15. 1. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy w granicach terenów elementarnych zapewnić miejsca do parkowania zgodnie z zapotrzebowaniem, przy zachowaniu jako minimalnych poniższych wskaźników:

- 1) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 2) co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej lub składowej;
- 3) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 25 osób uczestniczących w wydarzeniu, w tym dla publiczności oraz co najmniej dwa miejsca parkingowe dla autokarów;

2. W przypadku łączenia funkcji obowiązuje wymóg zapewnienia łącznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania, o których mowa w ust.1 należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 10 włącznie;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 10 do 25 włącznie;

3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 25.

**§ 16.** 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z sieciami uzbrojenia poza obszarem planu.

2. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy techniczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych. Nowe sieci infrastruktury technicznej oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  32 mm;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej lub ze zbiorników zlokalizowanych w ramach zagospodarowania działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**§ 18.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej i dalej do oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz stosowanie rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające lub zagospodarowanie w granicach własnej nieruchomości;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej i parkingów bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 4) parametry projektowanej sieci kanalizacyjnej o minimalnych parametrach -  $\varnothing$  35 mm;
- 5) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 6) indywidualną lokalizację miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanych na obszarze i poza obszarem planu;
- 2) możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym poza terenem infrastruktury technicznej - II, jako wbudowanych w budynkach, lub jako urządzeń podziemnych, dopuszczalnych również poza liniami regulacyjnymi zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej o minimalnych parametrach –  $\varnothing$  25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;

- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub wydzielonych działek komunikacji wewnętrznej;
- 4) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii.

§ 22. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci teleinformatycznej;
- 2) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teleinformatycznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu**

§ 23. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

§ 24. Dla terenu **1U-PS** o powierzchni 3,69 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 25°, dopuszcza się dachy kolebkowe,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,5 i maksymalny - 1,5,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - 25%
  - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m n.p.t.,
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z §7 i §8 i niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków dla części terenu położonego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 6) następujące zasady i warunki podziału:
  - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30,0 m,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia w ramach terenu dojazdów, o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 7) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR,
  - b) zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z §15 niniejszej uchwały,

c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych terenach, zgodnie z rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu bez możliwości zabudowy.

**§ 25.** Dla terenu **1US** o powierzchni 1,78 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji w tym – boiska i obiekty sportowe, obiekty i urządzenia rekreacyjne,
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z obsługą usług sportu i rekreacji oraz związanej z dozorem i ochroną,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów kontenerowych, wiat, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - c) geometria dachów – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 25°; w przypadku przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych nie ustala się geometrii dachu,
  - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,05 i maksymalny - 0,5,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - 30%
  - g) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu;
- 6) następujące zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej poza obszarem planu oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
  - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z §15 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz na terenach sąsiednich w tym na terenach poza granicami planu, zgodnie z rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z przeznaczeniem docelowym.

**§ 26.** Dla terenu **1ZN** o powierzchni 0,30 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały,
  - b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
  - c) dopuszcza się wycinkę drzew w sytuacjach szczególnie uzasadnionych zagrożeniem terenów sąsiednich oraz innymi zagrożeniami związanymi ze stanem drzewostanu;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;



5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

6) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji IKR z możliwością dostępu od strony innych terenów,

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie terenów zielonych przy maksymalnej ochronie drzewostanu.

**§ 27.** Dla terenu **2ZN** o powierzchni 1,46 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej – częściowo w granicach proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz grodzenia terenu z wyłączeniem granic z terenami IUS i IU-PS;

3) następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały,
- b) ustala się maksymalną ochronę zieleni wysokiej i niskiej,
- c) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych,
- d) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników,
- e) zakaz likwidacji istniejącej roślinności szuwarowej,
- f) zakaz przemieszczania mas ziemnych, szczególnie powstałych w wyniku procesów inwestycyjnych i wynikających z prowadzenia gospodarki rolnej, do śródpolnych zagłębień terenu porośniętych trzcinowiskiem i wypełnionych wodą,

4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:

- a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;

6) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji z możliwością dostępu od strony innych terenów;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie zgodne z przeznaczeniem docelowym.

**§ 28.** Dla terenu: **II** o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem lokalizacji:

- a) terenów obsługi produktów naftowych,
- b) terenów gospodarowania odpadami;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy kubaturowej oraz instalacji o parametrach wynikających z zastosowanej technologii urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z podstawową techniczną funkcją terenu,
- c) dopuszcza się lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, obsługi zdalnej,

- d) nakaz zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej, za wyjątkiem zabudowy i niezbędnej komunikacji wewnętrznej,
- e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 4,0 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania jako użytku zielonego.

**§ 29.** Dla terenu: **1KR** o powierzchni 0,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej - ogólnodostępne drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu –10,0 m,
  - b) chodnik minimum jednostronny,
  - c) szerokość jezdni minimum 5,0 m.,
  - d) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej o nawierzchni bitumicznej o szerokości minimum 2,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na potrzeby obsługi terenów przyległych pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania ciągu komunikacyjnego,
  - f) dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z §7 i §8 niniejszej uchwały;
- 4) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) następujące zasady i warunki scalania i podziału:
  - a) wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 6) dopuszczenie w liniach rozgraniczających możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się obecny sposób użytkowania.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **Skutki prawne uchwalenia planu**

**§ 30.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenu 1U-PS - terenu usług lub składów i magazynów i 1% dla terenów pozostałych.

**§ 31.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Kołbaskowo i Moczyły gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXIX/391/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 113 poz. 2448) oraz w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo w gminie Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIX/165/2019 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 grudnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 432) z wyjątkiem przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 17 lipca 1991 r. Nr GZU.og.0602/Z-81593/91.

**DZIAŁ V.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 32.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

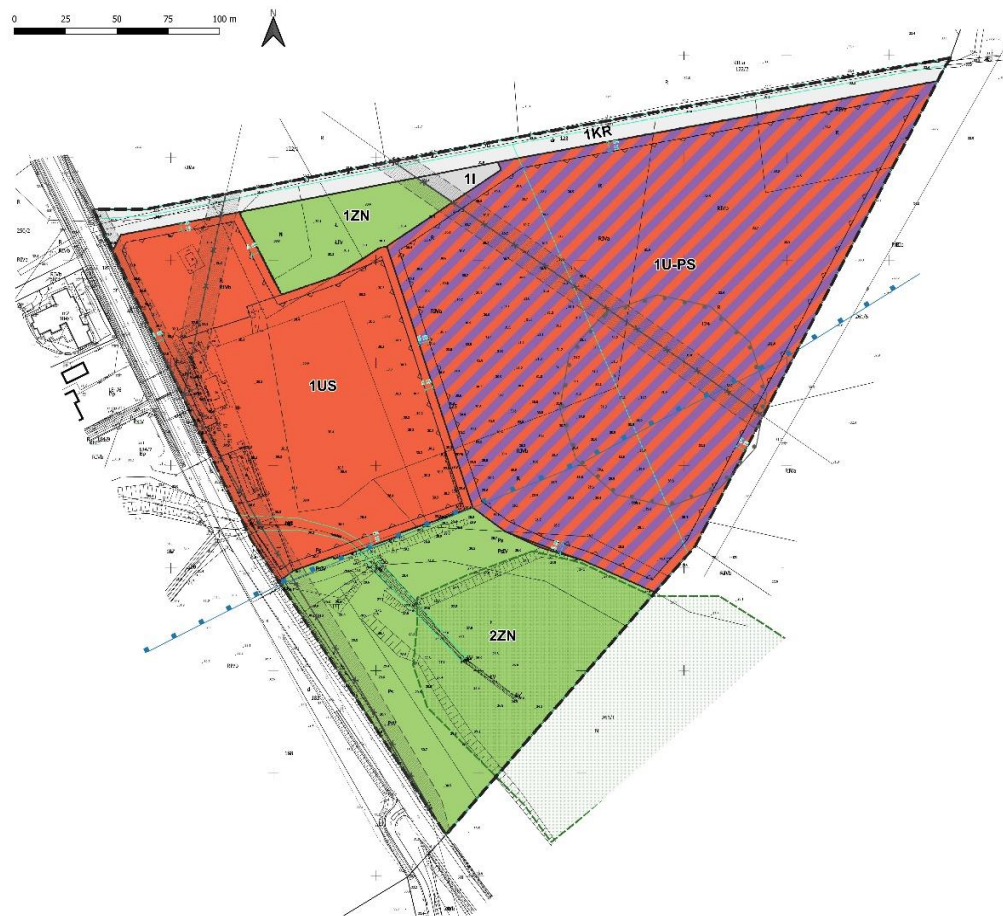
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Dorota Trzebińska**

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE DZIAŁEK NR 123,124,125 I CZĘŚCI DZ. NR 193  
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KOŁBASKOWO**

0 25 50 75 100 m



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 (STREFA V) - EPSG:2176

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO: MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO - STAROSTA POLICKI - LICENCJA NR GK.6042.546.2003\_3211\_CL2

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIV/679/2024 Rady Gminy  
Kolbaskowo z dnia 2 lutego 2024 r.**OZNACZENIA**

GRANICA PLANU

**USTALENIA PLANU****LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

U

SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO

**KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW**

U-PS

TEREN USŁUG I BIŁO SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

US

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

ZN

TERENY ZIELENI NATURALNI

I

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KR

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

**ZAGOSPODAROWANIE LINIOWE**

NIEPRZECIĄGALNE LINIE ZABUDOWY

**OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**

GRANICA ZABEZPIECZAJĄCA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GŁĘBOKOŚĆ 122 TONIA KOŁBASKOWO

GRANICA PROPOWOCOWEGO UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "DOLEK"

**ELEMENTY SIECIOWEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

NAPOWIERZCHNIENIE LINII ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV WSKAZANE DO PROFILU BUDOWY LUB SKŁADANIA

PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV W TERENIE, KTÓREGO OGRANICZAJĄ OZNACZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH W GRANICACH PLANU

WYMIAROWANIE

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO**

SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OCHRONY PLANU

STREPA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

STREPA SPORTU Z ZIELENI TRAWIENIOWA

BOISKA SPORTOWE

GRUNTY ORNE

WIELOLETNIE NATURALNE

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 KV

WPAŁKA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GŁĘBOKOŚĆ 122

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

TERENY WYTWARZANIA ENERGII NATURALNYCH PRZEDSTAWIENIE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/679/2024

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, sporządzony w zakresie określonym Uchwałą Nr XLIV/554/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 grudnia 2023 r. do dnia 11 stycznia 2024 r.

2. W terminie określonym w obwieszczeniu tj. do dnia 25 stycznia 2024 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

**§ 2.** W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/679/2024

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie  
w sprawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w powiązaniu z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga, co następuje:

**§ 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 (Dz.U. z 2023 r. poz.40, 572, 1463, 1688) stanowią zadania własne gminy.

**§ 2. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo w granicach terenu 1US ustalono lokalizacje usług sportu i rekreacji, które są realizowane przez gminę w ramach istniejącego terenu boiska sportowego.

2. Nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/679/2024

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 2 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml



**Informacja o danych przestrzennych**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę:**