



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 kwietnia 2024 r.

Poz. 2326

UCHWAŁA NR LVI/701/2024 RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia 29 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1: 1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 17,7725 ha, w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo, którego granice określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

4. Niniejszy plan ustala zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wolnostojącej, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów kanalizacji, terenu drogi dojazdowej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej. w

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został, zgodnie z §5, na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zdefiniowane oznaczeniem cyfrowo – literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 32-04, nr 119.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne stanowią elementy informacyjne:

- 1) napowietrzna istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej;
- 2) granica obszaru Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" PLB 320003;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 122 "Dolina Kopalna Szczecin";
- 4) linie wymiarowe.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnieniem §4 ust. 1;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat z uwzględnieniem §6 pkt 3, 4;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

2. Ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe należy uwzględniać łącznie.

3. Oznaczenie granicy obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§ 5. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
- 3) tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IK, 2IK;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KR.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

- 2) lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren, przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody w tym podziemnych zbiorników retencyjnych oraz urządzeń wodnych;
- 4) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie ich na terenie inwestycji;
- 5) ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do rowów melioracyjnych i do ziemi;
- 7) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 8) w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną systemu melioracyjnego należy przebudować;
- 9) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 10, 11;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenie 1RN w granicy zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 32-04, nr 119, przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją, z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z §17-§21 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) obszar planu na terenach 1MNW, 2MNW, 1RN, 2IK, 1KDD, 1KR zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w granicy obszaru chronionego Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003, na którym:
 - a) zakazuje się działań mogących 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,
 - b) obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
 - c) zakazuje się introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych;
- 2) obszar planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” na którym:
 - a) wyklucza się realizację inwestycji, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
 - b) ochrona wód podziemnych powinna być realizowana zgodnie z „Dokumentacją określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin”, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 1988 r., znak: nr DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15 grudnia 2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ lub innymi aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów, w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów i terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów krajobrazu priorytetowego;
- 4) udokumentowanych złóż kopalin.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem lit. d:
 - a) na terenach MNW minimalną powierzchnię działki: 850,0 m²,
 - b) na terenach MNW szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki, w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,
 - d) parametry w lit a - c nie dotyczą działek przeznaczonych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym dojazdów.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się poza granicami planu oraz za pośrednictwem drogi dojazdowej 1KDD, w tym poprzez drogę komunikacji wewnętrznej 1KR;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu oraz za pośrednictwem drogi dojazdowej 1KDD, w tym poprzez drogę komunikacji wewnętrznej 1KR;
- 3) na terenach 1MNW, 2MNW nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki budowlanej, w garażu lub budynku garażowo – gospodarczym z uwzględnieniem pkt 4, 5 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 4) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 5) na terenach 1MNW, 2MNW zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk, o których mowa w pkt 3 wynosi 6 i więcej;
- 6) rozwiązania komunikacyjne a w szczególności drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i wydzielonych miejsc do parkowania należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. Dopuszczenie, w granicach planu, lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również prowadzenie sieci łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz innych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając nowe średnice i nowe materiały.

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

6. Dopuszczenie przebudowy lub przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej w przypadku jej kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu.

7. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) minimalna średnica sieci wodociągowej: 32 mm.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania oraz przepompowywania ścieków;
- 3) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) minimalna średnica sieci kanalizacyjnej: 75 mm.

9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) możliwość lokalizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, w tym beczki, studnie chłonne, podziemne zbiorniki retencyjne, oczka wodne czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy;
- 2) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 3) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi dotyczące warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

10. Usuwanie i segregacja odpadów zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna średnica sieci gazowej: 25 mm;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny z butli czy zbiorników gazu.

12. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się z indywidualnych źródeł ciepła, z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza z dopuszczeniem energii odnawialnej - fotowoltaiki, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
- 2) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) ustala się zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV kablowymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 4) wzdłuż przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV uwzględnia się pasy ochrony funkcyjnej w poziomie nie mniejsze niż 14,0 m czyli po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) ogranicza się zabudowę i zagospodarowanie terenu w pasach ochrony funkcyjnej wzdłuż linii elektroenergetycznych, które są określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, do czasu przebudowy lub likwidacji linii;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii wraz z zabudową towarzyszącą, funkcjonalnie związaną z podstawowym przeznaczeniem, w formie zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lokalizowanymi wyłącznie na dachach budynków o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW.

14. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej oraz planowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

15. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się:

- 1) obowiązek zachowania systemu melioracyjnego a w przypadku kolizji z lokalizowanymi obiektami budowlanymi należy go przebudować;

2) zapewnienie dostępu do urządzeń melioracyjnych celem ich utrzymania i konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Zasady ochrony przeciwpożarowej: należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW o powierzchni 0,1071 ha, 2MNW o powierzchni 0,0837 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej wydzielonej działce budowlanej:
 - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - jednego budynku garażowego, gospodarczego albo garażowo – gospodarczego,
 - jednej wiaty o powierzchni wyznaczonej przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m²,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej teren, od strony granicy z działką drogową - drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego: do 5,50 m,
 - wiaty: do 4,0 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, gospodarczego: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, dla obiektów garażowych, związanych z główną bryłą budynku mieszkalnego dopuszcza się dachy płaskie stanowiące tarasy,
 - j) nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°- 45°;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 850,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej gminnej nr 195027Z, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §14 pkt 3 - 5 niniejszej uchwały;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 18. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN o powierzchni 17,4547 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk,
 - b) nakaz zachowania istniejących nieużytków,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej,
 - d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem przebudowy,
 - e) dopuszczenie infrastruktury melioracyjnej, rowów melioracyjnych,
 - f) dopuszczenie dojazdów;
- 3) obsługę komunikacyjną: z drogi 1KDD, w tym poprzez teren 1KR oraz z drogi publicznej powiatowej nr 3928Z, drogi gminnej nr 195027Z zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenów kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IK o powierzchni 0,0660 ha, 2IK o powierzchni 0,0290 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - teren kanalizacji;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z kanalizacją,
 - b) dopuszczenie infrastruktury melioracyjnej, rowów melioracyjnych z dopuszczeniem przebudowy,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) dopuszczenie dojazdów;
- 3) obsługę komunikacyjną: z drogi publicznej gminnej nr 195027Z oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 20. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD o powierzchni 0,0236 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna gminna dojazdowa;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna do 11,0 m,
 - b) lokalizację infrastruktury drogowej i technicznej,
 - c) dopuszczenie zieleni przyulicznej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR o powierzchni 0,0084 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m, z poszerzeniem pod ścieżkę narożne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) lokalizację infrastruktury drogowej i technicznej;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) w granicach terenów 1MNW, 2MNW: 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów: 0%.

§ 23. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo (Dz. Urz. .Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 46, poz. 1143).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

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

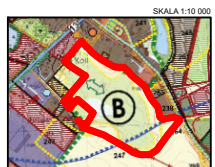
Przewodnicząca Rady Gminy

Dorota Trzebińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBIE KOŁBASKOWO

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LVI/701/2024
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 marca 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁBASKOWO



- SKALA 1:10 000
- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ/ GRUNTY ORNE
 - UŻYTKI ZIELONE
 - STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - TERENY BYTOWANIA CENNYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIODOROZNOŚCI I O WYZNACZAJĄCYCH WARTOŚCIACH KRAJOWYCH
 - STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH (DWARZEJ W 1 I W 10)
 - GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 122
 - OBSZAR NATURY 2000 (OSO) "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003
 - OZNACZENIA JEDNOSTEK FUNKcjONALNO - PRZESTRZENNYCH O ODDZIAŁUJĄCEJ DOMINACJI FUNKCJI
 - KORYTARZE EKOLOGICZNE O ZNACZENIU LOKALNYM
 - GRANICA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
 - KANALIZACJA GRAWITACYJNA ISTNIEJĄCA
 - KANALIZACJA TŁOCZNA ISTNIEJĄCA
 - ISTNIEJĄCE TELEKOMUNIKACYJNE LINIE KABLOWE



układ współrzędnych PL2000(5)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr GK.6642.1714.2022_3211_CL2
z dnia 28.12.2022 r. przez Starostę Polickiego



OZNACZENIA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- IK TERENY KANALIZACJI
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCJONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 32-04, NR 119

INFORMACJE:

- NAWIETRZNA ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCJONEJ
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ ODRY" PLB 320003
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 122 "DOLINA KOPALNA SZCZECIN"
- LINIE WYMIAROWE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/701/2024

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 29 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu****Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:****Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 4 sierpnia 2023 r. do 28 sierpnia 2023 r.****Termin na wniesienie uwag do 11 września 2023 r.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Kołbaskowo		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Kołbaskowo załącznik do uchwały nr LVI/701/2024 z dnia 29.03.2024 r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	11.09.2023	Osoby prywatne	dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej oraz związanej z działalnością rolną/hodowlą i odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.
2.	11.09.2023	Osoby prywatne	dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o przyjęcie na części działki 249/12 pozostającej poza obszarem NATURA 2000 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.
3.	11.09.2023	Osoby prywatne	dz. nr ewid. 249/12, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona		Wniesiono o wyłączenie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 249/12 w całości lub części pozostającej poza obszarem NATURA 2000. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.

4.	11.09.2023	Osoby prywatne	dz. nr ewid. 168/2, 170/1, 170/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1K, 2K – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej oraz związanej z działalnością rolną/hodowlą i odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.
5.	11.09.2023	Osoby prywatne	część dz. nr ewid. 168/2, 170/2 obręb Kołbaskowo (1K, 2K – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniesiono o nie wprowadzenie oznaczeń 1K na części działki nr 168/2 oraz 2K na części działki 170/2. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.
6.	11.09.2023	Osoby prywatne	Teren objęty projektem planu		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wniesiono w par. 15 pkt 7 o dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia (studnia).
7.	11.09.2023	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	7.1. Wniesiono o wyłączenie części działek o powierzchni 80% od granicy działki 179/2, wzdłuż granicy z działkami 176/1, 184/2 oraz 170/5 pod budowę domów jednorodzinnych, a na pozostałej części umożliwienie działalności rolniczej tj. prowadzenie ogrodnictwa, hodowla zwierząt, uprawa roślin, sadzenie drzew oraz stawianie obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z podłożem, a także prowadzenie działalności rekreacyjnej, agroturystycznej.
			dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	7.2. lub umożliwienie podziału działki 179/5 na 3 części po ok. 3500 m ² oraz przeznaczenie działki 179/3 pod budowę domów jednorodzinnych i wydzielenie z każdej z ich obszaru pod tę zabudowę a pozostałą część przeznaczyć jak w pkt 1 (uprawa roślin, hodowla zwierząt, rekreacja).
			dz. nr ewid. 179/3, 179/5 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	7.3. lub umożliwienie na terenie proponowanym do wyłączenia spod możliwości budowy domów jednorodzinnych umożliwienie zabudowy zagrodowej oraz prowadzenie działalności agroturystycznej.
8.	04.09.2023	Osoba prywatna reprezentowana przez radcę prawnego	działki znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy 1RZM - teren		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.1. Kwestionuje się przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące: przeznaczenia nieruchomości na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) oraz na teren zabudowy zagrodowej (1RZM). Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w postaci takiego przeznaczenia nieruchomości tj. oznaczonego symbolem 1RN oraz 1RZM są nie do pogodzenia z ładem przestrzennym panującym na obszarze terenów w obrębie Kołbaskowo. W obecnym stanie rzeczy, z natury urbanistyczno – planistycznej w pełni racjonalne jest przeznaczenie większości terenów działek objętych procedurą planistyczną na

			zabudowy zagrodowej)					<p>przyszłe cele zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych oraz usługowych – na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w ich sąsiedztwie.</p> <p>Jednocześnie zaznaczenia wymaga, iż brak jest podstaw, aby w odniesieniu do działek stanowiących tzw. własność prywatną narzucony został nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk, zachowania istniejących nieużytków. Część działek, które nie nadają się z uwagi na istniejące uwarunkowania do trwałej zabudowy, obejmujące przede wszystkim tereny częściowo podmokłe powinny zostać dopuszczone do zagospodarowania przez właścicieli w inny sposób. Możliwe jest realizowanie na nich funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej oraz posadzenie na nich obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowanie tam działalności rolniczej.</p> <p>Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi oraz apel o dokonanie wszechstronnego wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych.</p>
			dz. nr ewid. 191/13, Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy 1RZM - teren zabudowy zagrodowej)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>8.2.</p> <p>Nadto należy wskazać, że w projekcie planu pod zabudowę zagrodową o symbolu 1RZM została przeznaczona jedynie część należąca do mojej Mandatki działki nr 191/13. Rozwiązanie to nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W pierwszej linii potencjalnej zabudowy działki, wzdłuż drogi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa gospodarcza występuje jedynie uzupełniająco. Działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – zabudowa mieszkaniowa. W tym kontekście należy wskazać, że na rzecz mojej Mandatki Wójt Gminy Kołbaskowo wydał już Decyzję nr 65/17 o warunkach zabudowy przedmiotowej działki z dnia 25.09.2017 r., w której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z wbudowanym garażem jedno stanowiskowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.</p> <p>Powołując się na opisywane w piśmie względy architektoniczno – urbanistyczne, ładu przestrzennego i logiki przestrzennej, brak jest podstaw aby działce 191/13 po części przypisać funkcję zabudowy zagrodowej, a po części objąć ją całkowitym zakazem zabudowy.</p> <p>Ponownie nadmienić należy, że zgodnie z dokumentem określającym zasady zagospodarowania działki 191/13 (wydanymi warunkami zabudowy) ustalone zostały warunki budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, gdzie funkcja zabudowy została określona jako funkcja mieszkaniowa w zabudowie jednorodzinnej. Potencjalne wejście w życie procedowanego planu spowoduje brak możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy i uniemożliwi zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Skoro, tak to bezsprzeczne pozostaje, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy zostanie wykluczone, a wartość nieruchomości 191/13 ulegnie obniżeniu. Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw prawnych do ustalenia w planie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości objętej symbolem 1RZM, związane z uchwaleniem planu. Mając na uwadze powyższe, kwestionuje się §23 pkt 1 projektu planu w</p>

		dz. nr ewid. 191/13 (1RZM - teren zabudowy zagrodowej, 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	8.6 Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 191/13 (9.234 m ²), obejmującej obszar zgodny z wydanymi warunkami zabudowy – Decyzja nr 65/17 z dnia 25.09.2017 r.
		dz. nr ewid. 191/13 (1RZM - teren zabudowy zagrodowej, 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.7 lub w zakresie obszaru działki objętego wydanymi warunkami zabudowy (9.234 m ²) -zmianę przyjętych w planie rozwiązań na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenu uchylającego planowaną zabudowę zagrodową i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 191/13.
		dz. nr ewid. 191/13 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.8 Ponadto w zakresie pozostałego terenu działki 191/13 – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.
		dz. nr ewid. 191/13 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1RZM - teren zabudowy zagrodowej)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.9. ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 191/13 z procedury planistycznej) dopuszczenie możliwości podziału działki wg. załączonego projektu mapy (Załącznik nr 3) – na 4 działki po około 6250m ² każda.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.10 Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 170/4, obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.11 lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji

						zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 176/8.	
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.12 Ponadto w pozostałym zakresie - uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.13 ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji): zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.14 Ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 176/8 z procedury planistycznej: dopuszczenie możliwości podziału działki wg. załączonego projektu mapy (Załącznik nr 5) – na 3 działki po około 4.613 m ² każda.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.15 Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 170/4, obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.16 lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 170/4.
		dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	8.17 ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji): w zakresie terenu działki obejmującego obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 5 do niniejszego pisma zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i

							obejmującego zabudowę zagrodową – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast z terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.
			dz. nr ewid. 170/4 (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	8.18 ponadto: w pozostałym zakresie – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały, a w ostateczności realizowane tam działalności rolniczej.
9.	04.09.2023	Osoba prywatna reprezentowana przez radcę prawnego	Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy 1RZM - teren zabudowy zagrodowej)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	9.1 Kwestionuje się przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące; przeznaczenia nieruchomości na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) oraz na teren zabudowy zagrodowej (1RZM). Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w postaci takiego przeznaczenia nieruchomości tj. oznaczonego symbolem 1RN oraz 1RZM są nie do pogodzenia z ładem przestrzennym panującym na obszarze terenów w obrębie Kołbaskowo. W obecnym stanie rzeczy, z natury urbanistyczno – planistycznej w pełni racjonalne jest przeznaczenie większości terenów działek objętych procedurą planistyczną na przyszłe cele zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych oraz usługowych – na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w ich sąsiedztwie. Jednocześnie zaznaczenia wymaga, iż brak jest podstaw, aby w odniesieniu do działek stanowiących tzw. własność prywatną narzucony został nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk, zachowania istniejących nieużytków. Część działek, które nie nadają się z uwagi na istniejące uwarunkowania do trwałej zabudowy, obejmujące przede wszystkim tereny częściowo podmokłe powinny zostać dopuszczone do zagospodarowania przez właścicieli w inny sposób. Możliwe jest realizowanie na nich funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej (namioty foliowe) oraz posadowienie na nich obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały. Jak już wskazano, w sąsiedztwie terenu objętego planem zabudowa gospodarcza występuje uzupełniająco. A zatem w razie braku przychylenia się przez Gminę do uwag dotyczących zasadności kontynuacji zabudowy jednorodzinnej i usługowej, zasadne jest przeznaczenie działek na zabudowę zagrodową, z możliwością prowadzenia folwarków i agroturystyki, co będzie stanowiło promocje dla całej Gminy i regionu. Zasadne i możliwe w tym zakresie są zabudowania stajenne (stajnia z budynkiem socjalno-gospodarczym) czy też posadowienie infrastruktury niezbędnej do hodowli alpaka, kóz czy koni. Elementem komponującym się w tak zagospodarowany teren byłaby budowa bazy noclegowej dla gości i klientów – domki, campingi wraz z zabudową zagrodową socjalno – mieszkalną przeznaczoną dla

							<p>właścicieli. Koncepcję tę wypełniałoby zagospodarowanie terenów częściowo podmokłych znajdujących się w głębi terenu objętego planem na: pastwiska i wybiegi dla zwierząt – koni, alpak czy kóz, plac służący do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz strefy przeznaczone do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki. Rozwiązanie to proponuje się w miejsce obecnie planowanego przez Gminę przeznaczenia nieruchomości o symbolu 1RN, co dotyczy m.in. działki nr 191/16, która stanowi własność mojego Mandata.</p> <p>Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi oraz apel o dokonanie wszechstronnego wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych.</p>
		dz. nr ewid. 191/13, Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN, 1RZM (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy 1RZM - teren zabudowy zagrodowej)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>9.2</p> <p>Nadto należy wskazać, że w projekcie planu pod zabudowę zagrodową o symbolu 1RZM została przeznaczona jedynie część należącej jednego z właścicieli działki nr 191/13. Rozwiązanie to nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia. W pierwszej linii potencjalnej zabudowy działki, wzdłuż drogi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa gospodarza występuje jedynie uzupełniająco. W pierwszym rzędzie gmina powinna dążyć do kontynuacji funkcji mieszkaniowej na terenach obecnie oznaczonych jako 1RN oraz 1RZM. Jeżeli zaś powyższe propozycje zostaną odrzucone to zasadne jest objęcie zabudową zagrodową większych obszarów, których plan dotyczy, z możliwością ich zagospodarowania w sposób wskazany na stronie 4 niniejszego pisma (zabudowa zagrodowa, agroturystyka, hodowla zwierząt, rekreacja).</p> <p>Jednocześnie zaznaczyć należy, że w przypadku gdyby Gmina zdecydował się finalnie przyjąć rozwiązanie pośrednie o którym mowa powyżej (uwzględniając w pewnym stopniu także interesy właścicieli), polegające na objęciu zabudową zagrodową większej liczby nieruchomości (tj. działek oznaczonych obecnie symbolem 1RN, w tym działki należącej do mojego Mandata), to brak będzie podstaw prawnych do ustalenia w planie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości objętych symbolem 1RZM, związanej z uchwaleniem planu – zabudowa taka jest zgodna z obowiązującym Studium i możliwa do zrealizowania obecnie.</p> <p>Nadto podnosi się, że brak jest podstaw do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określonych symbolem (1RN).</p>
		Tereny działek znajdujące się w granicy terenów 1RN (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>9.3</p> <p>W odniesieniu do przeznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN) wnosi się o:</p> <p>zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie-publicznym – jako kontynuację zabudowy dominującej w sąsiedztwie działek objętych planem, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadowienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.</p> <p>Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie mieszkaniowo/usługowe oraz</p>

						przeznaczenie rekreacyjne.
		Tereny działek znajdujące się w granicy terenów IRN (IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		9.4 ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji wnosi się o: zmianę przyjętych w planie rozwiązań (IRN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową i agroturystykę – na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie realizacji inwestycji związanej z zabudową zagrodową – tj. umożliwienie posadowienia obiektów w postaci pastwisk i wybiegi dla zwierząt hodowlanych – koni, alpak czy kóz, placu służącego do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz stanowisk przeznaczonych do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki. Wyznaczenie przez Gminę granic zabudowy opisanych powyżej i przyjęcie w części opisowej projektu planu oraz załączniku graficznym rozwiązań pozwalających zagospodarować poszczególne tereny odpowiednio na sposoby wskazane powyżej tj. przeznaczenie gospodarcze/zagrodowe oraz uzupełniające, w celu pełnej realizacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej.
		Teren objęty projektem planu		uwaga nieuwzględniona		9.5 W odniesieniu do opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wnosi się o: zmianę §23 projektu planu poprzez nadanie mu brzmienia: §23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości: w granicach terenów 1) 1MNW, 2MNW:30%.
		dz. nr ewid. 191/16 (IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		9.6 Zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 191/16, obejmującej obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma.
		dz. nr ewid. 191/16 (IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		9.7 lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (IRN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową i usługową o charakterze komercyjnym tj. nie – publicznym – jako kontynuacji zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 191/16.
		dz. nr ewid. 191/16 (IRN – teren		uwaga nieuwzględniona		9.8. ponadto w pozostałym zakresie (obszar nr 2) – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (IRN) wraz z uchyleniem nakazów zachowania

			rolnictwa z zakazem zabudowy)					istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji rekreacyjnej czy ogrodniczej, z umożliwieniem posadawienia obiektów w sposób nieuciążliwy, jak choćby poprzez stawianie namiotów foliowych, wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.
			dz. nr ewid. 191/16 (IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	9,9 ewentualnie (w razie nieuwzględnienia powyższych propozycji): w zakresie terenu działki obejmującego obszar zabudowy nr 1 określony w załączniku nr 2 do niniejszego pisma - zmianę przyjętych w planie rozwiązań (IRN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę zagrodową, w szczególności umożliwiającą prowadzenie folwarku czy agroturystyki, dopuszczenie zabudowań stajennych (stajnia z budynkiem socjalno-gospodarczym) czy też posadowienie infrastruktury niezbędnej do hodowli zwierząt jak np. alpak, kóz czy koni. Nadto umożliwienie zagospodarowania terenu poprzez budowę bazy noclegowej dla gości i klientów – domki, campingi wraz z zabudową zagrodową socjalno – mieszkalną przeznaczoną dla właścicieli - na zasadzie kontynuacji funkcji zabudowy gospodarczej/zagrodowej, która w sąsiedztwie terenów objętych planem występuje uzupełniająco – na zapleczu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast w zakresie terenów częściowo podmokłych (obszar nr 2) – uchylenie nakazów zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie przeznaczenia tych terenów na: pastwiska i wybiegi dla zwierząt, jak np. koni, alpak czy kóz, plac służący do jazdy konnej i nauki jazdy konnej oraz strefy przeznaczone do odpoczynku i rekreacji – wiaty, ławki (funkcja uzupełniająca dla zabudowy zagrodowej i agroturystycznej).

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

II wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 11 grudnia 2023 r. do 8 stycznia 2024 r.
Termin na wniesienie uwag do 22 stycznia 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Kołbaskowo		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Kołbaskowo załącznik do uchwały nr LVI/701/2024 z dnia 29.03.2024r.		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 170/1 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 2IK – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 1</u> Wniesiono o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej na działce 170/1, obręb Kołbaskowo. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Celem projektu planu jest zachowanie funkcji rolniczej terenu 1RN, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren 1RN znajduje się:</p> <p>-częściowo w strefie rolniczej/grunty orne. W tekście Studium określono cyt.: „Na gruntach produkcji rolnej wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z produkcją rolną. Realizację zabudowy zagrodowej, obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących zainwestowanych terenów lub na działkach przekraczających średnią wielkość gospodarstwa w gminie. Zabudowę należy lokalizować na terenach rolnych o niskiej przydatności rolniczej”. Przedmiotowy teren znajduje się poza granicą obszaru rozwoju osadniczego (wielofunkcyjnej strefy zabudowy wiejskiej), wyznaczonej na rysunku Studium, jak również działki nie przekraczają średniej wielkości gospodarstwa na terenie gminy Kołbaskowo;</p> <p>-częściowo w granicy użytków zielonych. W tekście Studium określono cyt.: „Tereny użytków zielonych (występujące w rozproszonych enklawach w dolinie Odry i na wysoczyźnie) powinny pozostawać w użytkowaniu rolniczym. Obok funkcji produkcji łąkarskiej wzbogacają bioróżnorodność stref faunistycznych, korytarzy ekologicznych oraz sprzyjają naturalnej retencji wody. Tereny użytków zielonych nie wykorzystywane rolniczo, nie powinny być przeznaczane do zalesienia, zamiany na grunty orne i do</p>

							<p>zabudowy, ze względu na dużą rolę w tworzeniu naturalnych powiązań pomiędzy ekosystemami;</p> <p>-częściowo w granicy terenów bytowania cennych gatunków zwierząt i występowania rzadkich gatunków roślin, ważnych dla zachowania bioróżnorodności i o wyróżniających walorach krajobrazowych.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Uwzględnienie uwagi stanowiłoby istotne naruszenie przepisów prawa.</p> <p>Ponad teren ten znajduje się w granicach Obszaru Natury 2000 (OSO) „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003.</p>
2.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 168/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1IK – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 2</u></p> <p>Wniesiono o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej na działce 168/2, obręb Kołbaskowo. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo:</u></p> <p>Jak w uwadze nr 1</p>
3.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 170/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 2IK – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 3</u></p> <p>Wniesiono o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej na działce 170/2, obręb Kołbaskowo. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo:</u></p> <p>Jak w uwadze nr 1</p>
4.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 170/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 2IK – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 4</u></p> <p>Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej i/lub odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej (w tym elementów architektury małej – wiaty, szopy, altany, ogrodzenia, piaskownice) na działce nr 170/2, obręb Kołbaskowo. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo:</u></p> <p>Jak w uwadze nr 1</p>
5.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 168/2 obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, 1IK – tereny kanalizacji)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 5</u></p> <p>Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej i/lub odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej (w tym elementów architektury małej – wiaty, szopy, altany, ogrodzenia, piaskownice) na działce nr 168/2, obręb Kołbaskowo. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo:</u></p> <p>Jak w uwadze nr 1</p>
6.	22.01.2024	Osoba prywatna	dz. nr ewid. 170/1 obręb Kołbaskowo, (1RN – teren rolnictwa z zakazem		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 6</u></p> <p>Wniesiono o dopuszczenie możliwości zabudowy zagrodowej i/lub odpowiedniej dla prowadzenia działalności ogrodniczej/agroturystycznej (w tym elementów architektury małej – wiaty, szopy, altany, ogrodzenia, piaskownice) na działce nr 170/1. Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p>

			zabudowy, 2IK – tereny kanalizacji)				Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo: Jak w uwadze nr 1
7.	15.01.2024	Osoba prywatna reprezentowana przez radcę prawnego	Teren objęty projektem planu		uwaga nieuwzględniona		<p>UWAGA NR 7.1. Kwestionuje się przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące: przeznaczenia nieruchomości na teren rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN). Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w postaci takiego przeznaczenia nieruchomości tj. oznaczonego symbolem 1RN są nie do pogodzenia z ładem przestrzennym panującym na obszarze terenów w obrębie Kolbaskowo. Działki objęte projektem planu znajdują się w ścisłym sąsiedztwie terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej. Nadto, biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania przestrzenne wskazać należy, iż także faktycznie w sąsiedztwie granic terenu objętego aktualną procedurą planistyczną występują przede wszystkim budynki mieszkalne i usługowe. W obecnym stanie rzeczy, z natury urbanistyczno – planistycznej w pełni racjonalne jest przeznaczenie większości terenów działek objętych procedurą planistyczną na przyszłe cele zabudowy dla przedsięwzięć polegających na budowie budynków mieszkalnych oraz usługowych – na zasadzie kontynuacji funkcji występującej w ich sąsiedztwie.</p> <p>Jednocześnie zaznaczenia wymaga, iż brak jest podstaw, aby w odniesieniu do działek stanowiących tzw. własność prywatną narzucony został nakaz zachowania istniejących łąk i pastwisk, zachowania istniejących nieużytków. Część działek, które nie nadają się z uwagi na istniejące uwarunkowania do trwałej zabudowy, obejmujące przede wszystkim tereny częściowo podmokłe powinny zostać dopuszczone do zagospodarowania przez właścicieli w inny sposób. Możliwe jest realizowanie na nich funkcji uzupełniającej czy pomocniczej w stosunku do terenów „nie podmokłych” oznaczonych w projekcie planu symbolem 1RN, na których – wbrew przyjętym w projekcie planu ustaleniom – możliwe jest realizowanie funkcji mieszkaniowej czy usługowej. Wspomniana funkcja uzupełniająca polegałaby na możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej, rolniczej, ogrodniczej i rekreacyjnej, hodowli zwierząt niestanowiącej uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sadzenia drzew, krzewów itp. oraz umożliwieniu posadowienia na części terenów nienadających się do trwałej zabudowy, obiektów budowlanych nieuciążliwych i niezwiązanych trwale z gruntem, stanowiących infrastrukturę uzupełniającą dla planowanych przez właścicieli zabudowań, w szczególności w postaci wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.</p> <p>Pismo w dalszej części zawiera uzasadnienie do złożonej uwagi.</p> <p>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kolbaskowo: Jak w uwadze nr 1</p>
			dz. nr ewid. 191/13 obręb Kolbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		<p>UWAGA NR 7.2. Wniesienie o uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (1RN) wraz z uchyleniem projektowanych zakazów i nakazów, w tym dotyczących zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji uzupełniającej czy pomocniczej względem części działki 191/13, która została wyłączona z procedury planistycznej.</p> <p>Funkcja uzupełniająca polegałaby na umożliwieniu realizacji działalności agroturystycznej, rolniczej, ogrodniczej i rekreacyjnej, hodowli zwierząt niestanowiącej uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sadzenia drzew, krzewów itp. oraz umożliwieniu posadowienia na części terenów</p>

							<p>nienadających się do trwałej zabudowy, obiektów budowlanych nieuciążliwych i niezwiązanych trwale z gruntem, stanowiących infrastrukturę uzupełniającą dla planowanych przez właścicieli zabudowań, w szczególności w postaci wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.</p> <p>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo: Celem projektu planu jest zachowanie funkcji rolniczej terenu 1RN, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Zgodnie z ustaleniami Studium, teren 1RN, w granicy części działki nr ewid. 191/13 objętej projektem planu znajduje się:</p> <p>-w granicy użytków zielonych. W tekście Studium określono cyt.: „Tereny użytków zielonych (występujące w rozproszonych enklawach w dolinie Odry i na wysoczyźnie) powinny pozostawać w użytkowaniu rolniczym. Obok funkcji produkcji łąkarskiej wzbogacają bioróżnorodność stref faunistycznych, korytarzy ekologicznych oraz sprzyjają naturalnej retencji wody. Tereny użytków zielonych nie wykorzystywane rolniczo, nie powinny być przeznaczane do zalesienia, zamiany na grunty orne i do zabudowy, ze względu na dużą rolę w tworzeniu naturalnych powiązań pomiędzy ekosystemami;</p> <p>-w granicy terenów bytowania cennych gatunków zwierząt i występowania rzadkich gatunków roślin, ważnych dla zachowania bioróżnorodności i o wyróżniających walorach krajobrazowych. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Uwzględnienie uwagi stanowiłoby istotne naruszenie przepisów prawa. Ponad teren ten znajduje się w granicach Obszaru Natury 2000 (OSO) „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003.</p>
		dz. nr ewid. 176/8, obręb Kołbaskowo (1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>UWAGA NR 7.3.</p> <p>a) Wniesienie o zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 176/8, dla której planowana jest zabudowa (domy jednorodzinne), obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma,</p> <p>b) lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma – zmianę przyjętych w planie rozwiązań (1RN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową (domy jednorodzinne) – jako kontynuację zabudowy dominującej</p>

						<p>w sąsiedztwie części działki nr 176/8,</p> <p>C)ponadto w zakresie pozostałej części działki – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (IRN) wraz z uchyleniem projektowanych zakazów i nakazów, w tym dotyczących zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz nieużytków i dopuszczenie funkcji uzupełniającej czy pomocniczej względem części działki mieszczącej się w linii zabudowy, określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma.</p> <p>Funkcja uzupełniająca polegałaby na umożliwieniu realizacji działalności agroturystycznej, rolniczej, ogrodniczej i rekreacyjnej, hodowli zwierząt niestanowiącej uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sadzenia drzew, krzewów itp. oraz umożliwieniu posadwienia na części terenów nienadających się do trwałej zabudowy, obiektów budowlanych nieuciążliwych i niezwiązanych trwale z gruntem, stanowiących infrastrukturę uzupełniającą dla planowanych przez właścicieli zabudowań, w szczególności w postaci wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.</p> <p>d)ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 176/8 z procedury planistycznej) dopuszczenie możliwości podziału działki wg Załącznika nr 3 do niniejszego pisma – na 3 działki po około 4.613 m² każda,</p> <p>e)zapewnienie obsługi komunikacyjnej działki z dróg oznaczonych symbolem 2.KDW oraz 15.KDW (działka nr 176/9) w Uchwale nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo, zlokalizowanych poza granicami procedowanego planu.</p> <p><u>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo:</u> Jak w uwadze nr 1. Nie występują przesłanki do zmiany załącznika graficznego uchwały Nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r., w zakresie wyłączenia z opracowania projektu planu przedmiotowej działki. Rolą Wójta Gminy Kołbaskowo jest wdrażanie polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium.</p>
		dz. nr ewid. 170/4 obręb Kołbaskowo (IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy)		uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p><u>UWAGA NR 7.4.</u></p> <p>a)Wniesienie o zmianę uchwały nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na zmianie załącznika graficznego przedstawiającego granice obszaru objętego projektem planu, poprzez wytyczenie nowych granic obszaru objętego projektem planu z pominięciem części działki nr 170/4, dla której planowana jest zabudowa (dom jednorodzinny), obejmującej obszar maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma,</p> <p>b)lub w zakresie terenu działki obejmującego obszar do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma – zmianę przyjętych w planie rozwiązań (IRN) na rzecz ustalenia nowego przeznaczenia terenów, uchylającego planowany zakaz zabudowy i obejmującego zabudowę niezwiązaną z rolnictwem, w tym mieszkaniową (dom jednorodzinny) – jako kontynuację zabudowy dominującej w sąsiedztwie części działki nr 170/4,</p> <p>C)ponadto w zakresie pozostałej części działki – uchylenie planowanego przeznaczenia terenu (IRN) wraz z uchyleniem projektowanych zakazów i nakazów, w tym dotyczących zachowania istniejących łąk i pastwisk oraz</p>

							<p>nieużytków i dopuszczenie funkcji uzupełniającej czy pomocniczej względem części działki mieszczącej się w linii zabudowy, określonej w załączniku nr 3 do niniejszego pisma.</p> <p>Funkcja uzupełniająca polegałaby na umożliwieniu realizacji działalności agroturystycznej, rolniczej, ogrodniczej i rekreacyjnej, hodowli zwierząt niestanowiącej uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej, sadzenia drzew, krzewów itp. oraz umożliwieniu posadowienia na części terenów nienadających się do trwałej zabudowy, obiektów budowlanych nieuciążliwych i niezwiązanych trwale z gruntem, stanowiących infrastrukturę uzupełniającą dla planowanych przez właścicieli zabudowań, w szczególności w postaci wiat, ławek czy innych obiektów niepołączonych z gruntem w sposób trwały.</p> <p>d) Ponadto (w razie braku wyłączenia części działki nr 170/4 z procedury planistycznej) zapewnienie obsługi komunikacyjnej działki z dróg oznaczonych symbolem 2.KDW oraz 15.KDW (działka nr 176/9) w Uchwale nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kołbaskowo, zlokalizowanych poza granicami procedowanego planu oraz poprzez przejazd przez teren przyległy.</p> <p>Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Kołbaskowo: Jak w uwadze nr 1. Nie występują przesłanki do zmiany załącznika graficznego uchwały Nr XXXVIII/478/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 09 maja 2022 r., w zakresie wyłączenia z opracowania projektu planu przedmiotowej działki. Rolą Wójta Gminy Kołbaskowo jest wdrażanie polityki przestrzennej określonej w obowiązującym Studium.</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/701/2024
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 29 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kołbaskowo rozstrzyga co następuje:

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.

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

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

- a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

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

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Kołbaskowo.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/701/2024

Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia 29 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę