UCHWAŁA NR XVIII/205/08
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 27 października 2008r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Bobolin, Stobno, Warnik, Będargowo

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§1.1. W związku z uchwałą Nr XI/128/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 grudnia 2007r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Bobolin, Stobno, Warnik, Będargowo, zwany dalej planem.

2. Granice planu obejmują tereny pięciu odrębnych kompleksów gruntów rolnych określonych jako obszary A, B, C, D i E, pokazanych na rysunkach planu oraz na wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 roku. Granice planu mają następujący przebieg:

- dla obszaru A: od strony zachodniej – działki nr 46 i 47 dróg gminnych śródpolnych, od strony północnej – granica obrębu Bobolin stanowiąca jednocześnie granicę gminy Dobra Szczecińska, od strony wschodniej – projektowana trasa obwodnicy zachodniej Szczecina, od strony południowej i południowo-wschodniej - droga powiatowa nr 0623Z i grunty miejscowości Małe Stobno,
- dla obszaru B - od strony zachodniej – projektowana trasa obwodnicy zachodniej Szczecina, od strony północnej – granica obrębu Bobolin stanowiąca jednocześnie granicę gminy Dobra Szczecińska, od strony wschodniej – granica działki nr 36/19 z istniejącą zabudowa zagrodową, od strony południowej - droga powiatowa nr 0623Z,
- dla obszaru C - od strony zachodniej – granica działki nr 36/19 z istniejącą zabudowa zagrodową, od strony północno- wschodniej – granica obrębu Bobolin stanowiąca jednocześnie granicę gminy Dobra Szczecińska, od strony południowej - droga powiatowa nr 0623Z,
- dla obszaru D - od strony południowo-zachodniej - droga powiatowa nr 0623Z, od strony zachodniej – granica działek budowlanych zabudowy zagrodowej w Bobolinie, dalej granica działek niezabudowanych nr 1 i 2, od strony północnej – droga powiatowa nr 0623Z i grunty miejscowości Małe Stobno, od strony północno-wschodniej – projektowana trasa obwodnicy zachodniej Szczecina, od strony południowo-wschodniej - droga powiatowa nr 0624Z,
- dla obszaru E - od strony południowo-zachodniej – projektowana trasa obwodnicy zachodniej Szczecina, od strony północnej i północno-wschodniej – droga powiatowa nr

0620Z, od strony południowo-wschodniej - granica obrębu Stobno stanowiąca jednocześnie granicę działki nr 182/2.

3. Przedmiotem planu są tereny rolnicze przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na cele użytkowania rolniczego. Łączna powierzchnia terenów objętych planem wynosi 853,36ha, w tym powierzchnia obszaru A - 200,01 ha, obszaru B - 1,79ha, obszaru C - 2,63ha, obszaru D - 546,43ha, obszaru E - 84,50ha.

4. Integralną częścią planu są:

1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1: 5000;
2) załącznik nr 2 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
3) załącznik nr 3 zawierający określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik nr 4 zawierający określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§2.1. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także w przepisach odrębnych lub szczególnych, w szczególności - w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami), ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego* (Dz. U. Nr 64, poz. 592) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późniejszymi zmianami) zgodnie ze stanem prawnym na dzień uchwalenia planu.

2. Ilekroć w planie używa się innych pojęć, takich jak:

1) *ogrodzenie monolityczne* - należy przez to rozumieć ogrodzenie stanowiące szczelną, trwale związaną z gruntem przegrodę uniemożliwiającą ogląd terenu i swobodne przepływy mas powietrza;
2) *strefy: W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych i W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych* - należy przez to rozumieć obszary występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, na których – w przypadku rolniczego użytkowania terenu - dopuszcza się prowadzenie prac ziemnych innych niż standardowa uprawa roli po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych;
3) *teren funkcjonalny* - należy przez to rozumieć teren spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, wyróżniony oznakowaniem zawierającym m.in. symbol podstawowej funkcji terenu; w granicach terenu funkcjonalnego dopuszcza się stosowanie wydzieleń wewnętrznych, określonych na rysunku planu, wynikających ze specyfiki uwarunkowań i sformułowanych ustaleń.

§3. W planie określa się zasady zawarte w art.15, ust.2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* związane wyłącznie z przedmiotem planu i problematyką występującą na jego obszarze. I tak nie określa się:

1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§4.1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące tereny funkcjonalne: obszar A oznakowany symbolem **1R**, obszar B oznakowany symbolem **2R**, obszar C oznakowany symbolem **3R**, obszar D oznakowany symbolem **4R**, obszar E oznakowany symbolem **5R**.

.2 Tereny oznakowanych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R,** zawierające grunty RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, RV, PsIII, PsIV, PsV, PsVI, ŁV, WsV, WRV przeznacza się na cele użytkowania rolniczego polegającego na uprawach polowych, sadowniczych oraz użytkowaniu łąk, pastwisk, zbiorników wodnych dla celów hodowlanych - z zachowaniem torfowisk i oczek śródpolnych. Na ww. terenach dopuszcza się:
1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane bezpośrednio ze sposobem rolniczego użytkowania gruntów;
2) nasadzenia liniowe śródpolne drzew lub krzewów wzdłuż granic nieruchomości rolnych;
3) różne formy zieleni nieurządzonej na terenach wydzielonych jako użytki ekologiczne i obszary przyrodniczo cenne oraz na pozostałych terenach sklasyfikowanych jako nieużytki;
4) drogi dojazdowe do pól uprawnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5.1. Na całym obszarze ustala się nakaz:
)1 rekultywacji gruntów poprzez przywrócenie i utrzymanie aktywnego użytkowania rolniczego. Nakaz dotyczy w szczególności gruntów sklasyfikowanych jako grunty rolne kl. RII, RIIIa, RIIIb, RIVa i RIVb;
)2 utrzymania walorów przyrodniczych użytków ekologicznych i obszarów przyrodniczo cennych wyznaczonych na obszarze planu.

2. Na całym obszarze planu ustala się zakaz:
1) powodowania erozji gleb poprzez zaniechanie rolniczego sposobu użytkowania lub inne działania niezgodne z zasadami kształtowania właściwej kultury rolnej gruntu;

2) makroniwelacji terenu, w tym usuwania i wywożenia warstwy próchniczej gleby z gruntów rolnych klas I, II, IIIa, IIIb, III, IVa i IV oraz z torfowisk poza obszar objęty planem;
3) pozyskiwania kruszyw;
4) likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych;
5) likwidacji lub niszczenia urządzeń melioracji wodnych;
6) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
7) składowania lub rozsypywania odpadów po produkcji rolnej lub pozyskanych w inny sposób np. z oczyszczalni ścieków, bez stosownych zezwoleń organu ochrony środowiska;
8) składowania materiałów i produktów nie związanych z bieżącym użytkowaniem rolniczym, a także wyeksploatowanych i wyłączonych z użytkowania rolniczego (np. maszyn rolniczych, środków ochrony roślin, opakowań);
9) utwardzania nawierzchni dróg dojazdowych do pól w formie nawierzchni nieprzepuszczalnych np. bitumicznych.

3. Na całym obszarze dodatkowo zakazuje się innych niż wymienione w ust.2 sposobów działania lub lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. *w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.*

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§6.1. Od strony dróg publicznych ustala się zakaz stosowania *ogrodzeń monolitycznych* oraz wszelkiego typu prefabrykowanych ogrodzeń betonowych. Zakaz nie dotyczy ewentualnych murów oporowych i niskich murków przy skarpach przydrożnych.

.2 Ustala się zakaz lokalizacji:
1) nośników reklamowych wszelkiego typu;
2) nowych zjazdów z dróg powiatowych sklasyfikowanych jak drogi zbiorcze nr 0620Z, 0623Z i 0624Z.

.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7.1. Ustanawia się następujące strefy W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych – w granicach określonych na rysunku planu:
1) Będargowo, stan.37 (AZP:31-04/20) – obszar D;
2) Będargowo, stan.15 (AZP:31-04/17) – obszar D.

2. Ustanawia się następujące strefy W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych - w granicach określonych na rysunku planu:

1) Będargowo, stan. 6 (AZP:31-04/18) – obszar D;
2) Będargowo, stan. 2 (AZP:31-04/109), stan.9 (AZP:31-04/16) – obszar D;
3) Będargowo, stan. 38 (AZP:31-04/19) – obszar D;
4) Bobolin, stan.6 (AZP:31-04/6) – obszar D;
5) Bobolin, stan.3 (AZP:31-04/3), stan.7 (AZP:31-04/7) – obszar D;
6) Bobolin, stan. 2 (AZP:31-04/2), stan.8 (AZP:31-04/8) – obszar D;
7) Bobolin, stan. 9 (AZP:30-04/23) – obszar A;
8) Bobolin, stan. 10 (AZP:30-04/24) – obszar A;
9) Będargowo, stan.3 (AZP:31-04/23), stan.32 (AZP:31-04/24), 33 (AZP:31-04/25) – obszar D.

3. Na terenach objętych granicami ww. stref W II i W III ustala się obowiązek współdziałania użytkownika gruntu lub potencjalnego inwestora urządzeń sieciowych z organem właściwym do spraw ochrony dóbr kultury, w tym powiadamiania o zamiarze prowadzenia prac ziemnych innych niż standardowa uprawa roli tj. na głębokości uprawdopodabniającej możliwość naruszenia warstw stanowiska archeologicznego (np. kopanie studni, melioracje, nasadzanie drzew, przebudowa lub budowa podziemnych i nadziemnych sieci i innych obiektów infrastruktury technicznej). W przypadku ww. zamierzeń - na terenie w granicach strefy - obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i powodzią

§8. 1. W oparciu o Waloryzację Przyrodniczą Gminy Kołbaskowo wykonaną w 2006 r. na obszarze planu wskazuje do ochrony projektowane użytki ekologiczne pokazane na rysunku planu:
1) UE 2 -"Gęsi Stawek";
2) UE 3 - "Oczko koło m. Stobno Małe";
3) UE 4 - "Torfowisko Będargowo".

2. W oparciu o Waloryzacją Przyrodniczą Gminy Kołbaskowo wykonaną w 2006 r. na obszarze planu wyznacza się inne obszary przyrodniczo cenne pokazane na rysunku planu:
1) OC 1 - jezioro na południowy zachód od m. Małe Stobno;
2) OC 2 - łąka i zarastające oczka na zachód od m. Będargowo.

3. Na terenach określonych w ust. 1 i 2 zakazuje się:
1) wszelkich działań, w tym zmiany stosunków wodnych powodujących osuszenie oczek wodnych i zastoisk w których wytworzyły się warunki środowiskowe dla bytowania zwierząt i ptaków oraz występowania roślin rzadkich i chronionych (np. poprzez melioracje osuszające, zasypywanie, zaorywanie, usuwanie roślinności wysokiej lub dopuszczenie do nadmiernego zarastania);
2) zanieczyszczania nawozami i środkami ochrony roślin i degradacji poprzez wysypywanie śmieci, odpadów itp.

4. Część obszaru położona na wschód od określonej na rysunku planu granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 – Dolina Kopalna Szczecin – dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.23.12.1998 r., nr DG kdh/BJ/489-6153/98) znajduje się w strefie zwykłej ochrony wód podziemnych tego zbiornika; należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej ww. decyzją.

5. Obszar planu podlega bilansowaniu rezerw zasobowych wody w oparciu o „Dokumentację hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru lewobrzeżnej części Odry", zatwierdzoną dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.23.12.1998 r., nr GO kdh/BJ/489-6153/98; ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze.

6. Ustala się granice terenów zagrożonych powodzią 1%, obejmujących dwa zbiorniki wodne, pokazane na rysunku planu. Na ww. terenach obowiązuje utrzymanie walorów zbiorników wodnych jako zbiorników retencyjnych.

7. Ustala się granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, pokazane na rysunku planu. Na ww. terenach zakazuje się:
1) powiększania lub dalszej eksploatacji istniejących wyrobisk;
2) tworzenia nowych miejsc nieewidencjonowanego wydobycia kopalin.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. 1. Na całym obszarze planu obowiązują ogólne zasady podziału i scalania nieruchomości rolnych zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie *o gospodarce nieruchomościami*, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Dopuszcza się korekty granic działek i wydzielenia nowych działek gruntu mniejszych niż 0,3ha wyłącznie w przypadkach, jeżeli takie działania związane będą z realizacją niezbędnych celów publicznych, wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§10. 1. Na całym obszarze planu tj. terenach oznakowanych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R zakazuje się:
1) przeznaczania terenu na cele ogrodów działkowych;
2) lokalizacji budynków i obiektów małej architektury;
3) lokalizacji budowli nie związanych z zakresem określonym w §4. ust.2 niniejszej uchwały;
4) lokalizacji składowisk nie związanych z rolniczym użytkowaniem gruntu;

5) lokalizacji wyrobisk związanych z pozyskiwaniem kruszyw i innych surowców;
6) wydzielania nowych dróg polnych do obsługi działek gruntu mniejszych niż 0,3ha.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§11. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych oraz innego zagospodarowania tymczasowego.

Rozdział 9

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§12. Ustala się stawkę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 0 %.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§**13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§**14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu.

Przewodniczący Rady

Edward Sroka