

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/206/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598) obejmującej teren położony przy ul. 6 Dywizji Piechoty, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,6877 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) granica strefy "E" ochrony ekspozycji;
- 6) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

4) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;

5) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² i gastronomii;

5) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu morza do najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. 1. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzonej i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

§ 5. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

1) w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

a) w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej należy:

- przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 879, z późn. zm.),

- utrzymać procentowy udział terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45%;

2) w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

3) w części w strefie "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega ekspozycja sylwety starego miasta z wieżą katedry.

§ 6. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w § 8 pkt 2 lit. j,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 8 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 8 pkt 2 lit. d,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

3) nie określa się minimalnej szerokości frontów działek budowlanych;

4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w § 8 pkt 2 lit. j,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 8 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 8 pkt 2 lit. d,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²,

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi. dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 24 m, w której zakazuje się: budowy budynków, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej.

§ 8. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami obszaru objętego planem i oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U,P** o powierzchni ok. 0,6877 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i obiektów składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, budynki i obiekty składów i magazynów,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m n.p.m.,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,4,
- g) dachy płaskie i/lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, okien połaciowych i świetlików,
- h) rodzaj pokrycia dachów wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
- i) kolorystyka elewacji dowolna, stonowana,
- j) miejsca do parkowania realizowane na terenie elementarnym na jego powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy ilości:

- 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m² powierzchni użytkowej usług,

3) w zakresie indywidualnych rozwiązań komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) połączenie komunikacyjne z przyległą, leżącą poza obszarem planu drogą publiczną wojewódzką - ul. 6 Dywizji Piechoty bezpośrednio i/lub poprzez przyległą, leżącą poza obszarem planu gminną drogę wewnętrzną,

b) zaopatrzenie w wodę:

- na cele socjalno-bytowe z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
- na cele przeciwpożarowe z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne,

c) odprowadzenie ścieków komunalnych istniejącym, leżącym poza obszarem planu systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- znajdującym się poza obszarem planu komunalnym systemem sieci kanalizacji deszczowej,
- z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

e) zasilanie w energię elektryczną:

- z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową,
- dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV ustala się strefę ochronną o szerokości 24,0 m w której zakazuje się: budowy budynków, tworzenia hałd, składowisk, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,

f) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza obszarem planu sieci gazowej,

g) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne,

h) połączenie do znajdujących się poza obszarem planu istniejących sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

4) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

2. Zakazuje się:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem;

2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem;

3) lokalizowania działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek;

4) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, za wyjątkiem gromadzenia i składowania złomu stalowego i metali kolorowych;

5) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek;

6) w strefie "E" ochrony ekspozycji:

a) realizacji masztów telefonii komórkowej,

b) realizacji budynków przesłaniających widok na wieżę katedry.

3. Nakazuje się:

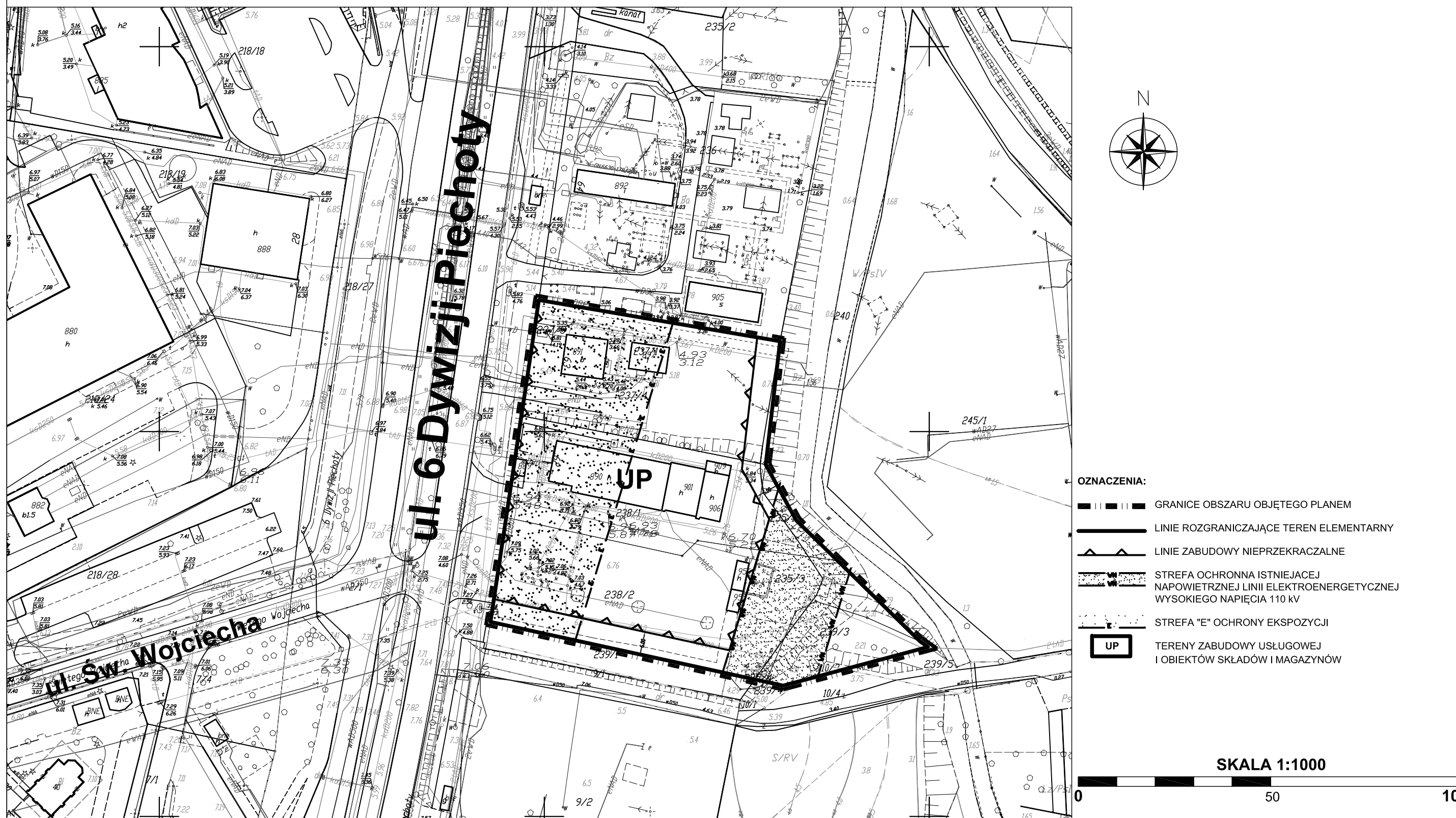
1) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny;

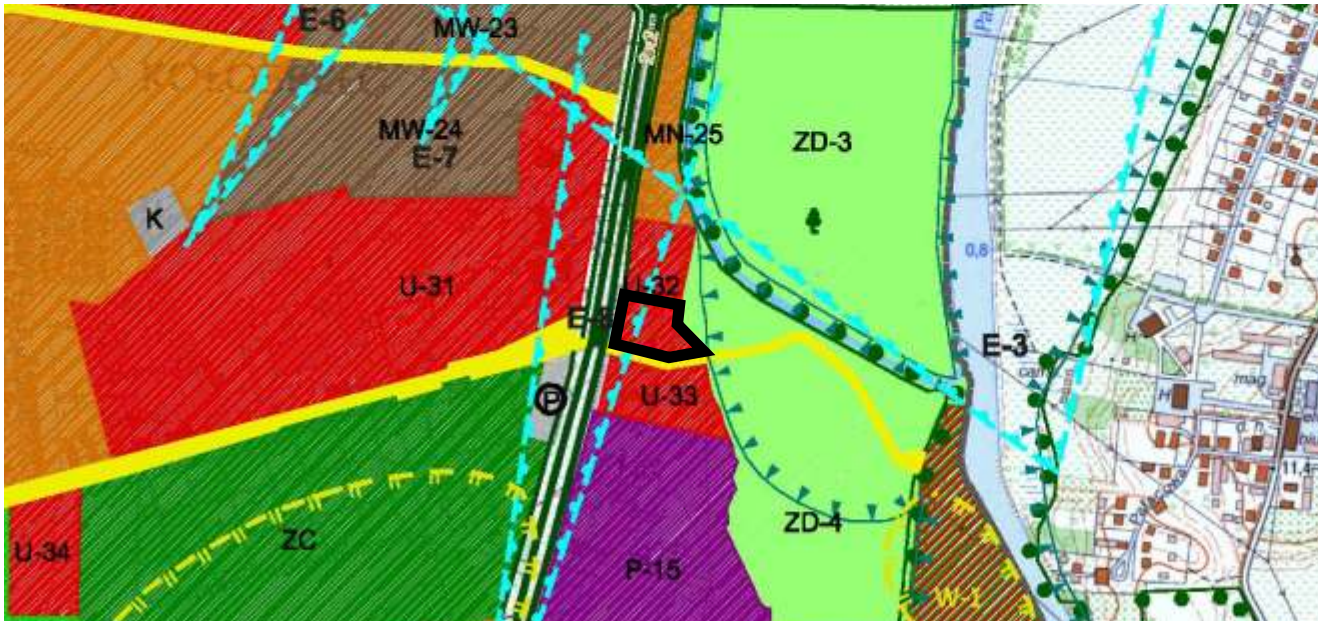
2) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - "5-TRZEBIATOWSKA" dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty





**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWA
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

SKALA 1:10 000

LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy	
TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydmy
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZO	Tereny ogrodów działkowych
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny cmentarza
	Teren kopalni borowiny
Tereny przeznaczone pod zabudowę	
LW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"
MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.A	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ośrodkowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokości
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod molo
Tereny zamknięte	
	Tereny zamknięte
Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych	
	Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
	Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)
	Obszar górniczy "Mirocice"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2003 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
	Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
Tereny infrastruktury technicznej	
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
Tereny komunikacji	
	Ciągi pisze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM