

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG
z dnia 2011 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla obszaru położonego w rejonie ulic Żurawia – Mazowiecka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz.124 i Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043 i Nr 130, poz.871, oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr VIII/106/2011 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011r roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla obszaru położonego w rejonie ulic Żurawia – Mazowiecka, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr/...../2012 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 2012 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla obszaru położonego w rejonie ulic Żurawia – Mazowiecka.

2. Granice zmiany planu obejmują obszar o powierzchni 7,5 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla obszaru położonego w rejonie ulic Żurawia – Mazowiecka”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu objętego zmianą planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miasto Kołobrzeg, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) oś widokowa i kompozycyjna;
- 6) strefa dopuszczalnej realizacji łącznika.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 15°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochyłego;
- 7) **Katedrze** - należy przez to rozumieć Bazylikę Kontrkatedralną – Kościół pw. Najświętszej Marii Panny w Kołobrzegu,
- 8) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
 - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,0 m,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,8 m,
- 10) **osi widokowej i kompozycyjnej** - należy przez to rozumieć oś widokową na wieżę Katedry, zagospodarowaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
- 11) **pasażu/deptaku** - należy przez to rozumieć wyeksponowaną (wysokiej klasy) otwartą przestrzeń na poziomie terenu, oddzielającą dwa sąsiadujące budynki, zagospodarowaną w formie podkreślającej oś widokową i kompozycyjną, zarówno w fakturze posadzki jak i elementach małej architektury.
- 12) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, niemniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) **strefie dopuszczalnej realizacji łącznika** - należy przez to rozumieć obszar nad drogą oznaczoną symbolem KDW/KX w obrębie którego dopuszcza się realizację łącznika między budynkami, realizowanego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
- 19) **usługach ogólnych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, z wyłączeniem usług handlu i gastronomii, usług pogrzebowych i pokrewnych;
- 20) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub kalenicy;
- 21) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałością i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązują, bądź nie pozostają w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

Dział II Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku planu symbolami **U54** i **U55**,

- opisane w § 14;
- 2) tereny wchodzące w zakres drogi głównej (publicznej), oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG1**, określone w §11 i w §16.
 - 3) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL6** - ulica lokalna, **KDD33** i **KDD35** – ulice dojazdowe, określone w §11 i w §16,
 - 4) tereny drogi wewnętrznej/pasażu/deptaku, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW/KX**, określone w §11 i w §16.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
 - 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych, w tym także obiektów małej architektury;
2. Na terenach zabudowy usługowej:
- 1) nakazuje się realizację elewacji (pierzei) o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż osi widokowej i kompozycyjnej;
 - 2) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów wg następujących zasad:
 - a) dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, za wyjątkiem przestrzeni osi widokowej i kompozycyjnej oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa,
 - c) zakazuje się lokalizacji reklam typu LED.
3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną, urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się nakaz wprowadzenia nowej roślinności o wielopiętrowej strukturze (o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy), stanowiącej element wzbogacający zagospodarowanie danego terenu elementarnego.

2. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski, na terenie którego, ustala się obowiązek przestrzegania zakazów zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Całość obszaru objętego zmianą planu znajduje się na obszarze i terenie górniczym utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na terenie ochrony górniczej obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych lub naruszenia złoża wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę.

4. Całość obszaru objętego zmianą planu znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, na której zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

6. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

7. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

8. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się jednocześnie realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
9. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.
10. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.
11. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.
12. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.
13. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
14. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.
15. W przypadku prowadzenia robót na głębokości przekraczającej 5m pod poziomem terenu ustala się:
- 1) na etapie projektowym nakaz opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej oraz uwzględnienia wniosków z niej wynikających;
 - 2) nakaz zastosowania technologii w pełni zabezpieczającej jakość wód podziemnych;
 - 3) nakaz zapewnienia skutecznej izolacji złoża wód leczniczych (w przypadku stwierdzenia występowania złoża wód leczniczych i możliwości kontaktu z nim) w trakcie wykonywania prac budowlanych oraz podczas późniejszej eksploatacji obiektu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7.** 1. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wieży Katedry oznaczonej w studium symbolem „E-5”.
2. Przez obszar terenu objętego zmianą planu przechodzi oś widokowa i kompozycyjna na wieżę Katedry, dla której ustala się:
- 1) obowiązek zachowania historycznej kompozycji panoramy miasta z dominantą, w postaci wieży Katedry,
 - 2) nakaz kształtowania przestrzeni, w tym utworzenia wewnątrz przestrzeni publicznych w taki sposób, aby został wyeksponowany widok na dominantę, jaką tworzy wieża Katedry,
 - 3) zakaz realizacji budynków i innych obiektów przesłaniających widok na wieżę Katedry,
 - 4) dopuszcza się połączenie budynków realizowanych na terenach U54 i U55 łącznikiem nad osią widokową na wieżę Katedry, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8.** Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania obszarów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

- § 9.** Na obszarze objętym planem występują tereny, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust.2, ust.3 i ust.4 oraz w § 7.

Rozdział 7

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się zakaz przeprowadzania scaleń i podziałów poszczególnych terenów elementarnych, za wyjątkiem dopuszczenia wydzielenia terenów pod obiekty infrastruktury technicznej, tj. stacje transformatorowe.

Rozdział 8

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDG1**, **KDL6**, **KDD33** i **KDD35**, **KDW/KX**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzonej zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.
2. Teren oznaczony symbolem **KDG1** przeznacza się na polepszenie warunków zagospodarowania terenów drogi głównej zlokalizowanej poza granicami zmiany planu.
3. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - 1) podział na następujące klasy ulic:
 - a) ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG1**,
 - b) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL6**,
 - c) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD33** i **KDD35**,
 - d) ulice wewnętrzne/pieszne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW/KX**,
 - 2) podział na następujące kategorie dróg:
 - a) drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG1**, **KDL6**, **KDD33** i **KDD35**,
 - b) drogi gminne lub prywatne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW/KX**.
4. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów elementarnych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i powierzchni użytkowej usług ogólnych, a także nieuciążliwego rzemiosła wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - b) 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług kultury, administracji i rekreacji, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - d) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych;
 - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z programu funkcjonalnego obiektu;
 - 3) nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych dla funkcji występujących na danym terenie elementarnym na innych terenach elementarnych, ani na terenach dróg publicznych ani poza granicami zmiany planu;
 - 4) obowiązek zapewnienia dodatkowo w granicach poszczególnych terenów elementarnych miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
 - 5) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów, w ilości wynikającej z przeprowadzonego bilansu miejsc postojowych lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla roweru na 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
5. W zakresie dróg rowerowych ustala się:
 - 1) dopuszczenie realizacji wydzielonych dróg rowerowych wzdłuż ulic lokalnych **KDL6** i dojazdowych **KDD33** i **KDD35**;
 - 2) dopuszczenie ruchu rowerowego w ulicach wewnętrznych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego na terenie miasta grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty zmianą planu z istniejącej sieci poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie zmiany planu przewodów wodociągowych;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych o średnicach nie mniejszych jak DN/OD 110 mm dla sieci rozdzielczej;

- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **K**, zagospodarowanie terenu oraz gabaryty obiektów i urządzeń zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie poprzez włączenie do istniejącego systemu sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Grzybowie w gm. Kołobrzeg;
 - 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic poza jezdniami lub ciągów pieszych i terenów komunikacji rowerowej - o średnicach nie mniejszych jak DN/OD 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
 - 4) dla istniejącego tłoczego kolektora ścieków sanitarnych DN 800mm ustala się nakaz zachowania pasa technicznego o szerokości min. 4 m, w obrębie którego ustala się zakaz:
 - a) wznoszenia budynków lub innych obiektów trwale związanych z gruntem,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) jakichkolwiek działań mogących zagrozić trwałości przewodu kanalizacyjnego;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:
- 1) nakaz odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych istniejącym systemem kanalizacji deszczowej powiązanej z system rowów oraz rozbudowę i modernizację tego systemu;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 3) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
 - 5) nakaz prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm;
 - 7) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji.
4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę i modernizację istniejącego na terenie miasta systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
 - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu przewodowego oprócz celów bytowych i grzewczych, do celów technologicznych;
 - 3) dopuszcza się zasilanie obszaru objętego zmianą planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
 - 4) nakaz prowadzenia sieci gazowych o średnicach nie mniejszych jak dn 63 w liniach rozgraniczających dróg - poza jezdniami, ciągów pieszych i komunikacji rowerowej;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 6) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) uciepłownienie w oparciu o realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
 - 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne;
 - 4) dopuszczenie wykorzystania "ciepła systemowego" z systemu ciepłowniczego zaopatrzonego z centralnego miejskiego źródła ciepła.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
 - 2) nakaz zasilania terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową;
 - 3) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
 - 4) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających z ciągów komunikacyjnych, poza jezdniami;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego kwartału w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych oraz możliwości dojazdu ciężkiego sprzętu;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
 - a) wolnostojące małogabarytowe, pod które ustala się nakaz wydzielenia gruntu w postaci samodzielnych działek o wielkości do 70m², przygotowanych do materialnego przejęcia przez gestora sieci elektroenergetycznej,
 - b) wbudowane w budynek/budynki, dla których ustala się nakaz lokalizacji pomieszczeń na wysokości dostępnej z poziomu terenu;
 - 8) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia ulic na wszystkich ulicach gdzie dotychczas taka instalacja nie występuje;
 - 9) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny przeznaczone na cele publiczne inne niż tereny komunikacji;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) nakaz wywozu odpadów komunalnych poza teren miasta – zgodnie z obowiązującym dla miasta planem gospodarki odpadami;
 - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
 - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- § 13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

Dział III Przepisy szczegółowe

Rozdział 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. Dla terenu zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczonego symbolem **U54** o powierzchni 2,68 ha i **U55** o powierzchni 3,43 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod usługi handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² galerii handlowej, z dopuszczeniem realizacji hipermarketu, kina oraz usług kulturalno – oświatowych i rekreacyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pod gastronomię, usługi ogólne, usługi administracji, nieuciążliwe rzemiosło,
- 3) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych i wielopoziomowych (w tym na dachach budynków) oraz stacji paliw i myjni samochodowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki,
 - d) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - e) zabudowa o wysokich walorach architektonicznych z wykorzystaniem wysokiej klasy materiałów budowlanych typu: kamień, klinkier, stal nierdzewna, itp.
 - f) nakaz ekspozycji osi widokowej i kompozycyjnej we wnętrzu pasażu/deptaku poprzez:
 - wyeksponowanie linii i płaszczyzn widokowych prowadzących,
 - pozostawienie możliwości percepcji wzrokowej wzdłuż oznaczonej na rysunku osi widokowej i kompozycyjnej,
 - realizację w nawierzchni linii prowadzących równoległych do ww. osi.
 - g) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej;
- 5) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków i budowli:
 - a) wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, od 11 m do 18 m, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych,
 - b) na powierzchni nieprzekraczającej 25% rzutu parteru dopuszcza się realizację części budynku (przewyższenia/dominanty) o maksymalnej wysokości do 22,0 m z dopuszczeniem na tej powierzchni dodatkowej tj. odpowiednio 3-ciej lub 4-ej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakaz posadowienia obiektów o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, za wyjątkiem stacji benzynowych, myjni samochodowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) wysokość poziomu gzymsu, okapu do maksymalnych wysokości określonych odpowiednio w pkt. 5 lit. a, b,
 - e) w przypadku realizacji budynków w granicy terenu oznaczonego symbolem KDW/KX, lub w odległości nie większej niż 2 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu oznaczonego symbolem KDW/KX, dopuszcza się połączenie łącznikiem dwóch budynków zlokalizowanych odpowiednio na terenie U54 i U55 nad osią widokową i kompozycyjną,
 - f) w przypadku realizacji budynków w odległości większej niż 2 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż terenu oznaczonego symbolem KDW/KX, zakazuje się realizacji łącznika,
 - g) dopuszcza się realizację łącznika wyłącznie w strefie wskazanej zgodnie z rysunkiem zmiany planu, pod warunkiem spełnienia pkt. 5 lit e, zawieszono na wysokości o rzędnej spodu łącznika: 8 -10 m n.p.t i rzędnej górnej płaszczyzny łącznika: 11-13 m n.p.t. zaprojektowanego w sposób nieprzesłaniający osi widokowej i kompozycyjnej;
- 6) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i kolebkowych lub kombinacji dachów płaskich i stromych oraz niekonwencjonalnych form dachu
- 7) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
 - a) w przypadku zastosowania dachów płaskich ustala się:
 - kąt nachylenia od 0,5° do 15°;
 - pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów o nawierzchni naturalnej typu: żwir, trawa, itp.
 - b) w przypadku zastosowania dachów stromych lub niekonwencjonalnych ustala się:
 - kąt nachylenia - dowolny;
 - pokrycie materiałem typu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, dachówka bitumiczna, blacha płaska, blacha profilowana, blacha trapezowa, blachodachówka, szkło;

- 8) Pozostałe warunki zabudowy:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych;
 - b) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń o wysokości do 1,9 m z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
 - d) dopuszcza się obsadzenie ogrodzeń zielenią,
 - e) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń od strony terenu oznaczonego symbolem KDW/KX
- 9) Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział działek,
- 10) wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z:
 - ulic lokalnych KDL.5 i KDL. 6 oraz z ulic dojazdowych KDD.33 i KDD.35,
 - ulicy wewnętrznej KDW (w przypadku realizacji jako jezdnej) - konieczność zachowania osi widokowej i kompozycyjnej, zgodnie z wytycznymi §14 pkt. 5 lit. g;
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych oddzielnie dla terenu U54 i U55, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 4, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami,
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

Rozdział 13

Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

- § 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **K** o powierzchni 0,0031 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny kanalizacji,
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
 - 3) Wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy w ilości 1 zjazd na jedną działkę.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG1** ustala się nakaz jego przeznaczenia na polepszenie warunków zagospodarowania terenów drogi głównej zlokalizowanej poza granicami zmiany planu.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL6**, **KDD33**, **KDD35**, **KDW/KX**, ustala się:
- 1) parametry ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
 - a) ulica lokalna, **KDL6** –14 m - 15 m,
 - b) ulice dojazdowe, **KDD33** i **KDD35** –12m - 15m,
 - c) ulica wewnętrzna/piesza, **KDW/KX** – 18 m,
 - 3) parametry ulic, w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
 - 4) dla nowoprojektowanych ulic **KDD** ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulic;
 - 5) dla nowoprojektowanej/-ego ulicy/deptaku **KDW/KX** ustala się uwzględnienie pasa technicznego w liniach rozgraniczających ulicy/deptaku oraz zapewnienia dostępu dla służb eksploatacyjnych i możliwości dojazdu ciężkiego sprzętu;
 - 6) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
- 4) W zakresie dróg rowerowych ustala się: zastosowanie nawierzchni twardej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| 1) dla terenów U54, U55 | 30%; |
| 2) dla terenów KDG, KDL, KDD | 0%; |
| 3) dla terenów KDW/KX | 10%. |

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” (przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 107, poz. 2598).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kołobrzeg