



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 21 kwietnia 2017 r.

Poz. 1733

UCHWAŁA NR XXX/437/17 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/217/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,3157 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 terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami terenu objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) 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, linia ta nie dotyczy następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów i rur spustowych, jak również części podziemnych budynków;
 - 2) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
 - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć teren działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 4) **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: schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, okapów czy rur spustowych;
 - 5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
 - 6) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych, handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji oraz drobnego, nieuciążliwego rzemiosła;
 - 7) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
 - 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu przekrycia tego budynku lub przekrycia nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.
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 telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe można realizować na terenie całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Na terenie planu nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

§ 5. Teren planu znajduje się:

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Bagicz k. Kołobrzegu. Dla terenu planu maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wynosi 51,0 m n.p.m.;
- 2) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) 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.

§ 6. Na terenie planu zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem;
- 2) 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;
- 3) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 4) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 5) podejmowania działań mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony położonego poza terenem planu obszaru Natura 2000 "Trzebiatowski Pas Nadmorski" PLH3200 17 oraz oddziaływać negatywnie na walory przyrodnicze położonego poza terenem planu użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni";
- 6) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

§ 7. Na terenie planu 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.

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

- 1) wydzielenie działek budowlanych musi im zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w § 9 ust. 1 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 § 9 ust. 1 pkt 2 lit. c,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. d,
 - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 3) określa się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20,0 m, przy czym za front działek uznaje się granicę działek od strony ulicy Tarnopolskiej;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenie wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczy wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami terenu objętego planem i oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: **MW,U** o powierzchni ok. 0,3157 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż 18,0 m,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,8 i nie większy niż 3,5,
- g) dachy wielospadowe o jednakowym pochyleniu wszystkich połaci dachowych od 40° do 45°,
- h) rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym,
- i) kolorystyka elewacji dowolna, stonowana, nawiązująca charakterem do zabudowy pokoszarowej ceglanej lub tynkowanej,
- j) odpowiednią ilość miejsc do parkowania na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,
 - nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną hotelową lub pensjonatową,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - na terenie elementarnym należy zlokalizować nie mniej niż 1 naziemne miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) w zakresie indywidualnych rozwiązań komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) połączenie komunikacyjne z leżącymi poza terenem planu drogami gminnymi dróg klasy dojazdowej
 - ulicą Tarnopolską i Wileńską,
- b) zaopatrzenie w wodę:
 - na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza terenem planu sieci wodociągowej,
 - na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza terenem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- c) odprowadzenie ścieków komunalnych istniejącym poza terenem planu systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w obrębie ewidencyjnym Korzystno gmina Kołobrzeg;
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - znajdującym się poza terenem planu komunalnym systemem sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do gruntu,
 - dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
 - z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika;
- e) zasilanie w energię elektryczną:
 - z istniejącej i projektowanej poza terenem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;
 - dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach terenu elementarnego;
- f) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza terenem planu sieci gazowej;

g) zaopatrzenie w ciepło ze znajdującej się poza terenem planu ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne;

h) przyłączenie do znajdujących się poza terenem planu istniejących sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

4) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

2. Zakazuje się:

1) podziału na działki budowlane, który nie dotyczy wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

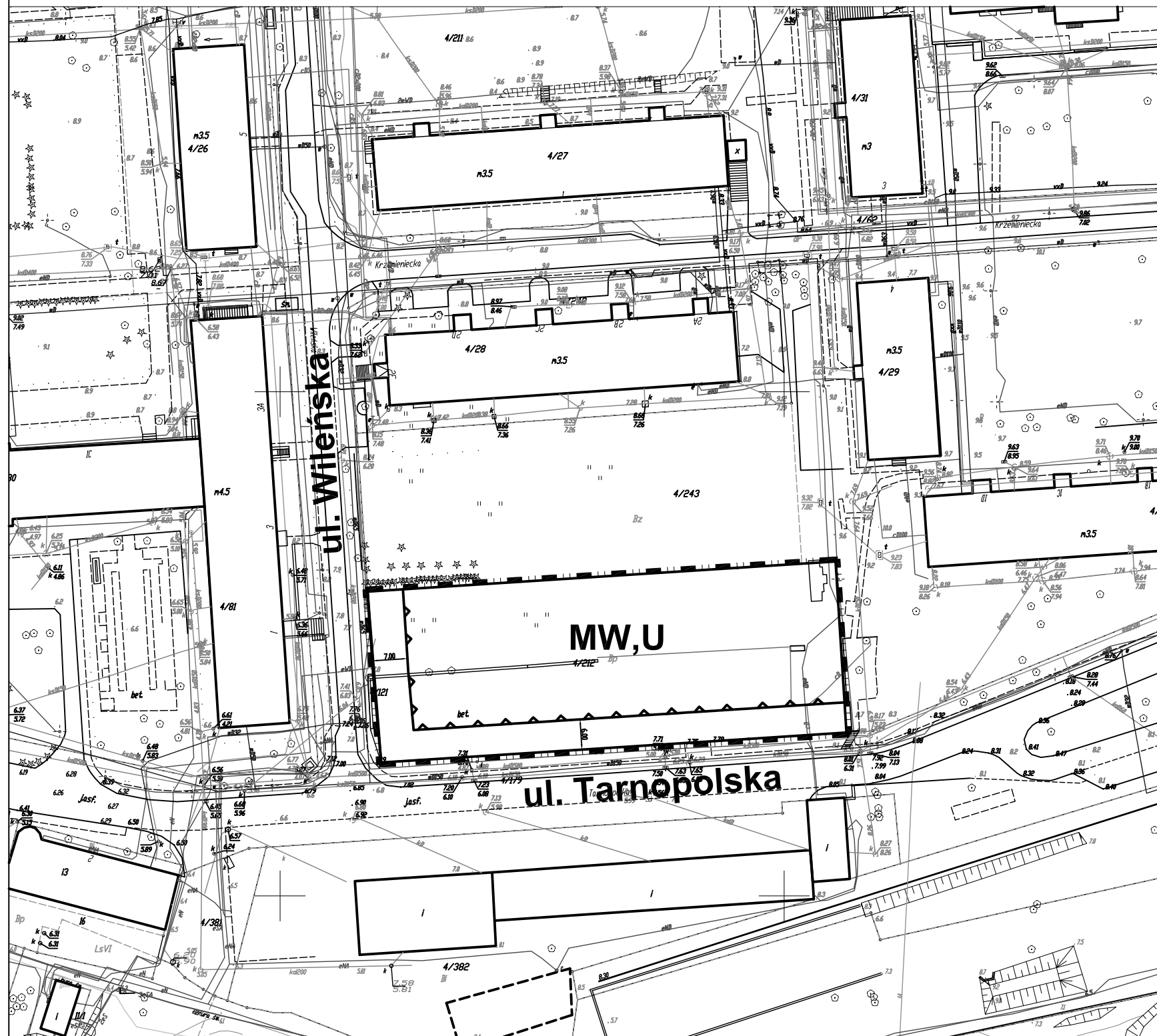
Przewodniczący Rady

Ryszard Szufel

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.



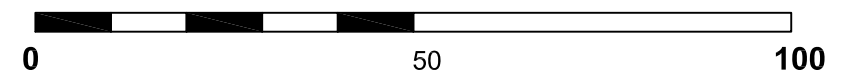
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu



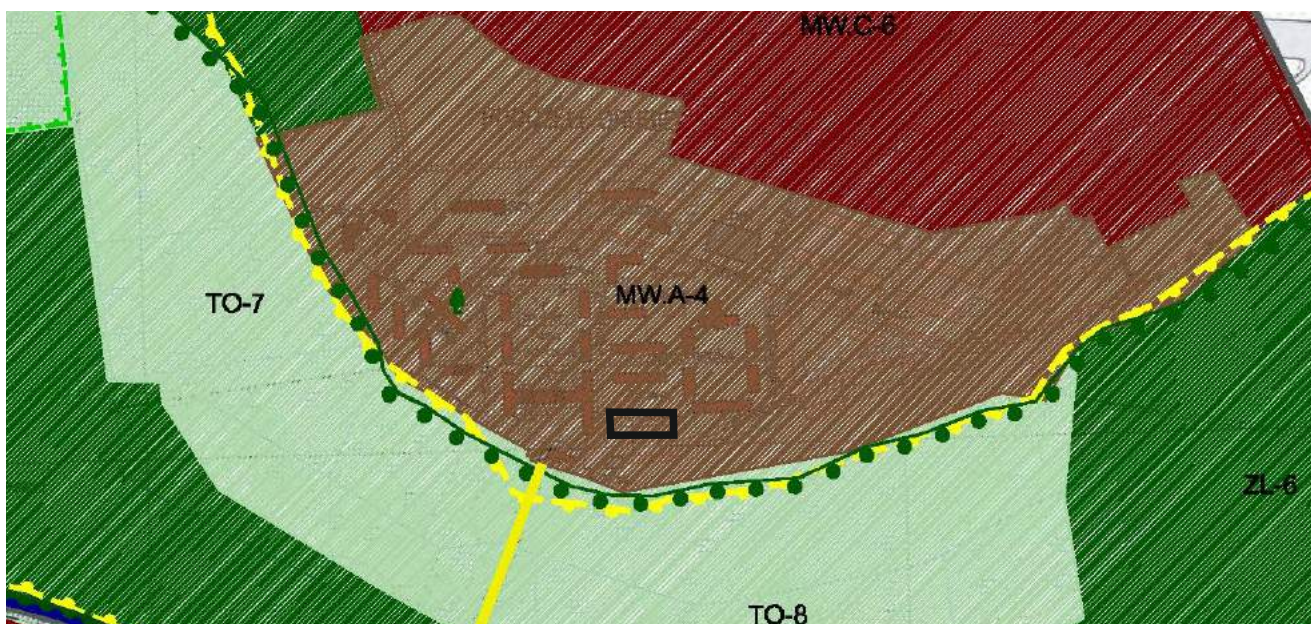
OZNACZENIA USTALEŃ PLANU:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.



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

SKALA 1:10 000

LEGENDA

- Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy**
- TR Tereny rolne
 - ZL Tereny plaż i wydm
 - ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
 - TO Tereny otwarte o przewodze zieleni niskiej - nieurządzonej
 - ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej
 - ZD Tereny ogrodów działkowych
 - US Tereny o przewodze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
 - ZC Tereny omentarza
 - Teren kopalni borowiny
- Tereny przeznaczone pod zabudowę**
- UW Tereny o przewodze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
 - MN Tereny o przewodze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
 - MW.A Tereny o przewodze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
 - MW Tereny o przewodze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
 - MW.C Tereny o przewodze zabudowy mieszkaniowo - usługowej centralizacyjnej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
 - MN.R Tereny o przewodze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
 - U Tereny o przewodze funkcji usługowej
 - P Tereny o przewodze funkcji produkcyjnej, skladowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
 - Tereny zabudowy wysokiej
 - 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, UE/R1)
 - 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 2005 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
 - Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu**
- Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
 - Klif
 - 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 TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 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), rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 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), rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.