



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 stycznia 2020 r.

Poz. 234

UCHWAŁA NR XVI/235/19 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 9 grudnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, o powierzchni ok. 1,1747 ha, oznaczonej na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami 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 planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których dopuszcza się sytuowanie lica elewacji budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych a także rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w § 16, na głębokość nie większą niż 0,5 m; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych realizowanych na budynkach istniejących;

- 3) 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; dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu o miąższości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 5) terenowe urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, ścieżki zdrowia, skate-parki, street work parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, siłownie zewnętrzne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami takimi jak: huśtawki, karuzele, piaskownice, miejsca do wypoczynku itp;
- 6) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², usług uciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
- 7) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 8) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie alfanumeryczne terenu elementarnego;
- 5) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości 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, zieleni 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.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) barakozwozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem U,Uo,Usw1 jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
 - b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasób wód leczniczych i solanek,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 3) w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie "C" ochrony uzdrowiskowej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45%.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającego na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się:
 - a) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania dróg, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę,
 - b) dostosowanie nowo realizowanej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego i architektonicznego, w tym historycznie ukształtowanych elementów, takich jak forma i proporcja bryły, forma, nachylenie połaci dachowych i rodzaj detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - c) ochronę zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie będącej wypełnieniem układu urbanistycznego;
- 3) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 4) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry;
- 5) w obrębie stref, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:
 - a) zachowanie historycznej kompozycji panoram miasta z dominantą jaką tworzy katedra,
 - b) ochronę otwarcie widokowych na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) na obszarze planu znajduje się następujący, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekt stanowiący zabytek chroniony ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym - budynek garnizonowy - magazynowy, obecnie budynek nieużytkowany przy ul. ppor. E. Łopuskiego (dawniej 43);
- 7) dla obiektu wymienionego w pkt 6 ustala się:
 - a) prowadzenie działań mających na celu zachowanie jego historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- forma i proporcja bryły,
 - forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
 - rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
 - rodzaj detalu architektonicznego,
 - zastosowanie pierwotnej kolorystyki elewacji w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę archiwalną, z zastrzeżeniem tiretu szóste,
 - w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji dopuszcza się możliwość stosowania wyłącznie trzech kolorów na elewacji, przyjmując, iż: pierwszy kolor przysługuje elewacji, drugi kolor przysługuje detalom architektonicznym, a trzeci ślusarce i stolarce;
- b) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, obiektu stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej oraz opinię o stanie technicznym z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków,
- c) dopuszcza się rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elementów podlegających ochronie,
- d) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach frontowych,
- e) pozostałe ustalenia określono w ustaleniach dla terenu elementarnego.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla istniejącego budynku zlokalizowanego pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną możliwość jego przebudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia dla terenu elementarnego,
 - c) wysokość obiektów budowlanych, w tym, w zakresie infrastruktury technicznej, do 15,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 30,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, jeżeli ustalenia dla terenu elementarnego nie stanowią inaczej,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
 - e) zakaz:
 - lokalizacji wiat w części frontowej działki,
 - stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,
 - f) w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej do wysokości 30,0 m n.p.m. za wyjątkiem zabudowy już istniejącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, jeżeli ustalenia dla terenu elementarnego nie stanowią inaczej, ustala się:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla szkół i szkół wyższych – minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych i minimum 1 do parkowania na 10 studentów lub uczniów,
 - dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
 - dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
 - dla hoteli – minimum 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
 - dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla przedszkoli, żłobków – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,

- dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów gastronomii – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz krytych urządzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
- b) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,
- c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 11. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy “C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu “Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego “Kołobrzeg” dla wód leczniczych I obszaru górniczego “Kołobrzeg II” dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

§ 12. 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 § 10 ust. 3,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,
 - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek i minimalne szerokości frontów tych działek zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej działki oraz wydzielenia w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 § 10 ust. 3,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,
 - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego.

2. Dopuszcza się zmianę powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej dla terenu elementarnego pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem,

b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych: nakazuje się: odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Korzystnie w gminie Kołobrzeg poza granicą obszaru objętego planem.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów, dróg i zabudowy w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,

2) dopuszcza się:

a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz: nakazuje się: zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się: zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

2) dopuszcza się: lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło: z istniejącej sieci miejskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

2) dopuszcza się: lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: nakazuje się: przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

12. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji, remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenu elementarnego zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania.

§ 15. Ustala się następującą wysokość stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30% dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U,Uo,Usw1.

§ 16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się:

- a) umieszczania szyldów odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła błyskowego, pulsującego lub o zmieniającym się natężeniu,
- b) lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) reklam na budynkach usługowych, związanych tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 10 m² i wysokości górnej krawędzi do 5,0 m n.p.t.,
- b) reklam remontowo-budowlanych,
- c) szyldów na elewacjach budynków:
 - wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości nie większej niż 5,0 m n.p.t., o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - zamontowanych wyłącznie po obrysie budynku,
 - w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
 - nie wyższych niż 1,0 m;
- d) szyldów na ogrodzeniach:
 - o powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - zawierających się w całości na ogrodzeniu,
 - nie wyższych niż 1,0 m.

§ 17. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń nakazuje się wysokość ogrodzeń:

- 1) od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż 1,5 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
- 2) pomiędzy działkami budowlanymi, nie większą niż 2,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia.

§ 18. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U,Uo,Usw1 o powierzchni ok. 1,1747 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub teren zabudowy usług oświaty i/lub teren usług szkolnictwa wyższego;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe (w tym usług związanych z gastronomią i handlem), budynki: szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, budynki związane ze szkolnictwem wyższym,

- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie,
 - h) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach zgaszonej czerwieni;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;
- 6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek garnizonowy - magazynowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych:
- a) zakazuje się:
 - nadbudowy, rozbudowy i przebudowy,
 - zmiany kształtów dachów,
 - realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,
 - zmiany kształtów elewacji frontowych oraz otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
 - zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
 - likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych,
 - wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
 - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp.,
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - zachowanie klatki schodowej i ścian obwodowych,
 - zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach grafitu,
 - ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
 - zachowanie kolumn,
 - c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.
2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się:
- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
 - 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
 - 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

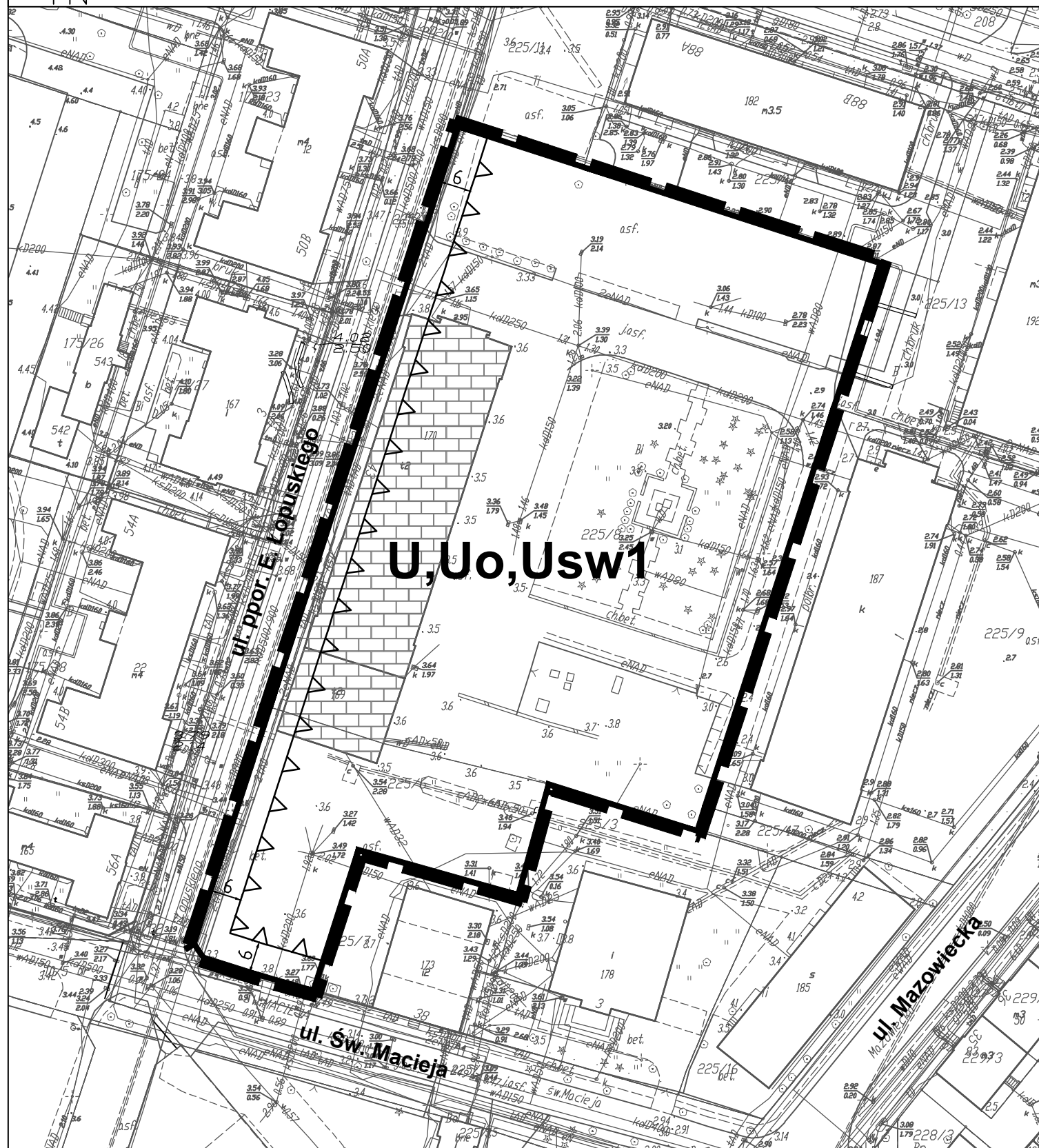
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Piotr Lewandowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVI/235/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 9 grudnia 2019 r.

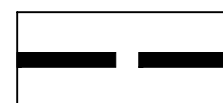


LEGENDA

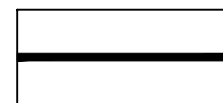
skala 1:1000

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

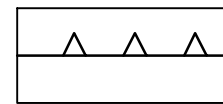
OZNACZENIA LINIOWE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY



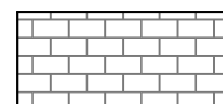
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW



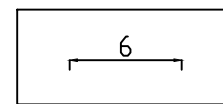
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
I/LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE



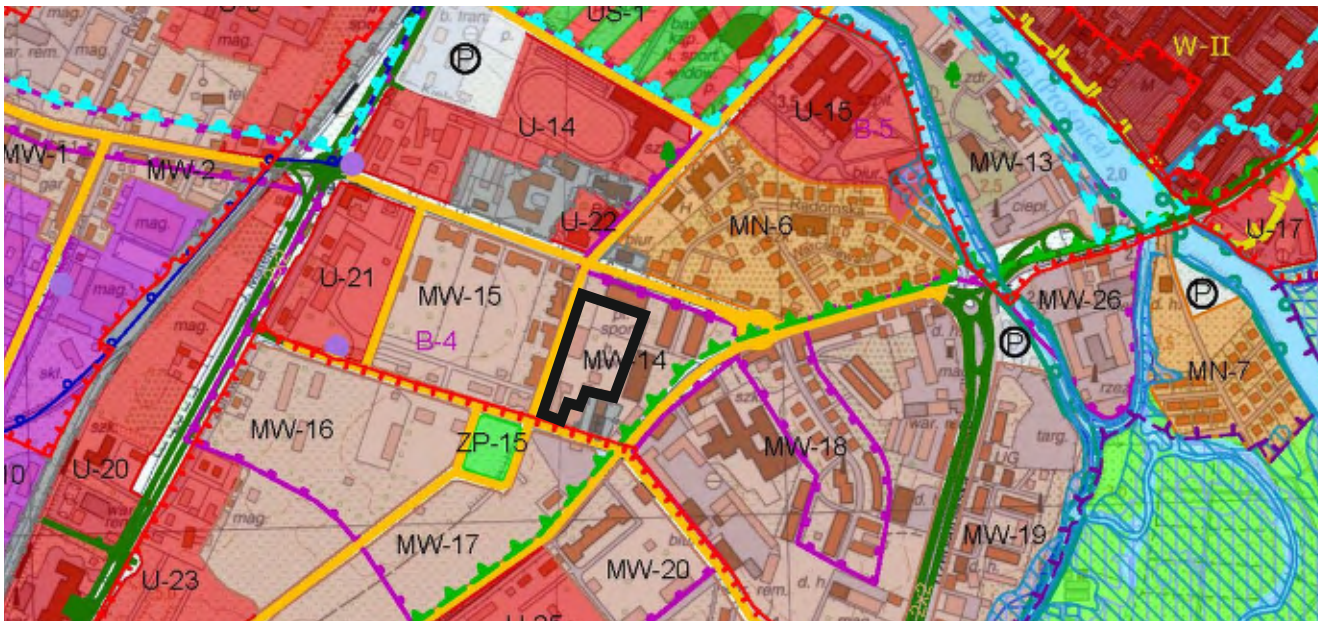
ZABYTEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU

POZOSTAŁE OZNACZENIA



ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XVI/235/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 9 grudnia 2019 r.



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

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/235/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 9 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się, co następuje:**

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/235/19
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 9 grudnia 2019 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.