

**UCHWAŁA NR ...../...../2022  
RADY GMINY KOŁOBRZEG  
z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz.1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922 i poz.1873) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne.**

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, obręb Zieleniewo, o łącznej powierzchni 1,6469 ha, położony po stronie północno- zachodniej od drogi powiatowej (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo).

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) granica strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty w ruinie do likwidacji;
- 7) drzewa do zachowania;

- 8) miejsca proponowanych wjazdów na teren MW,U;
- 9) wymiarowanie linii zabudowy.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia powyżej 15°, przy czym przedział kąta nachylenia dachu ustalono w przepisach szczegółowych;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromego;
- 6) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykroczyć z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 10) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop;
- 12) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych, w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odoru, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, oraz generujących zachowania i postępowania przyjętych społecznie za nieetyczne;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć, wysokość mierzona w sposób opisany zgodnie z przepisami odrębnymi
- 16) **zabudowa łączona** - należy przez to rozumieć, zespół budynków o tej samej lub różnych funkcjach połączonych ze sobą bezpośrednio lub za pośrednictwem łączników zlokalizowanych na dowolnych kondygnacjach.

## **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenu.**

**§ 4.** W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: oznaczone symbolem **MW,U** – tj.: tereny rozmieszczenia:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi);
- usług oświaty - przedszkole;
- usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
- parkingów i dróg obsługi jako drogi wewnętrzne;
- obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni.

### **Rozdział 2 Zasady ochrony, kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu.**

- § 5.** 1. Na terenie elementarnym wskazanym, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.
  - 3) kolorystykę pokrycia dachu, zgonie z ustaleniami szczegółowymi;
2. Przestrzeń publiczną w granicach terenu elementarnego należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.
4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w granicach terenu elementarnego w celu:
- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
  - 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

### **Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- § 6.** 1. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.
2. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.
4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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.
6. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

7. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.
8. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
9. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.
10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:
  - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- § 7.** 1. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.
2. W granicach strefy B znajdują się budynki o złym stanie technicznym, oznaczone, zgodnie z rysunkiem planu jako obiekty w ruinie do likwidacji. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych liniach zabudowy, tj. odpowiednio 10,0 m od ul. Szczecińskiej (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo) i całkowitej wysokości budynków nie wyższej niż 9,0 m. Pozostałe ustalenia za wyjątkiem wysokości zgodnie z **§ 14**.
  3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  4. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- § 8.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.
2. Przestrzeń w obrębie terenu elementarnego (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan.

#### **Rozdział 6**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar górniczy „Kołobrzeg II” wyznaczony dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złoża.
2. Teren planu miejscowego objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Bardy” nr 15/2008/p z dnia 10.04.2008 r. ważna do dnia 10.04.2017 r.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
5. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział 7**

### **Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.**

- § 10.** 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1990 z późn. zm.).
2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
  3. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

## **Rozdział 8**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

- § 11.** 1. Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – drogą gminną (ul. Kwiatów Polskich) oraz drogą powiatową (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo), w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu jako "miejsca proponowanych wjazdów na teren MW,U".
2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w obrębie terenu elementarnego, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7,5 m, dla której ustala się:
    - 1) powiązanie drogi wewnętrznej z istniejącym systemem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu;
    - 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12;
  3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
    - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
      - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub 1 miejsce na 1 apartament, lub 1 miejsce na 3 pokoje w budynku świadczącym usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwem dla ludzi starszych;
      - b) 1 miejsce na 10 mieszkańców dla domu opieki społecznej i/lub socjalnej;
      - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej w lokalu gastronomicznym,
      - d) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w usługach w tym w przedszkolu,
      - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
      - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8; przy czym, dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
    - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1) w liczbie:
      - a) nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5
      - b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych w przypadku liczby miejsc postojowych większej, niż 20.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

**§ 12.** 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, położonych poza granicami planu.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych średnicach dn 150 mm;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w granicach terenu;
- 3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;
- 5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni z dopuszczeniem zastosowania zbiorników do retencjonowania wód opadowych.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zasilanie terenu elementarnego na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących kablowych linii elektroenergetycznych;
- 7) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
  - 15 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
  - 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);
- 8) wzdłuż elektroenergetycznych linii kablowych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
  - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
  - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:
  - wolnostojące małogabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
  - wbudowane w bryłę budynku;
- 11) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych w formie mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.);
- 12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
  - 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej w granicach terenu;
  - 2) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych.
6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
  - 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.
7. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia ustala się:
  - 1) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno - ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;
  - 2) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno - gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
  - 3) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;
  - 4) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu niż komunikacyjne;
  - 5) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
  - 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;
  - 7) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

- § 13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.
  3. Ustala się zakaz działań i sposobu użytkowania terenu, który mógłby doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.

## **Dział III**

### **Przepisy szczegółowe.**

## **Rozdział 11**

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

- § 14.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynek instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla

ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi), oznaczonego symbolem **MW,U**, o powierzchni 1,6469 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: - tereny rozmieszczenia:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi);
  - b) usług oświaty - przedszkole;
  - c) usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
  - d) parkingów i dróg obsługi jako drogi wewnętrzne;
  - e) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od działki drogowej nr 446/14, obręb Zieleniewo (ul. Szczecińska) i 6,0 m od działki drogowej nr 452, obręb Zieleniewo (ul. Kwiatów Polskich),
  - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obiektów obsługi,
  - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4,
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - g) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku głównego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i zakładów opieki medycznej:
  - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) wysokość budynku do 15,0 m;
  - c) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla innych funkcji:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość budynku do 9,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu - lub wielospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych, lub dachów płaskich; w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej z wyłączeniem dachów płaskich,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i budynków instytucji ochrony zdrowia świadczącej usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi oraz przedszkola ustala się kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - c) dla pozostałych funkcji dopuszcza się kąt nachylenia od 15° do 35°,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0,5° do 15° dla każdego rodzaju zabudowy zlokalizowanej na tym terenie, za wyjątkiem obiektów położonych w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu od 15° do 45°,



- c) dopuszcza się realizację dachów płaskich z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dla przedszkola ustala się zagwarantowanie realizacji placu zabaw o powierzchni minimum 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla usług zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej ustala się zagwarantowanie realizacji terenu zieleni parkowej o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>, z możliwością realizacji, na tym terenie urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym placu zabaw dla dzieci z przedszkola;
- 8) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalne wielkości działek 2500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
    - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°;
  - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa inżynierska terenu zgodnie z § 12,
  - b) obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

#### **Dział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu oznaczonego symbolem **MW, U - 30%**;

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

**§ 17.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo uchwalonego uchwałą Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014r.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

**§ 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kołobrzeg