

Uchwała Nr
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia ... listopada 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 997 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Kołobrzeg uchwała, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/288/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniewo, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo**, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 1,73 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługą komunikacyjną i inżynierską oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich elementów elewacji;

- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia, przejazdy i podcienie,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwslonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci względem płaszczyzny poziomej posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 5) usługi nieuciążliwe – obejmujące w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m², usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nie oddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne oraz usługi rzemieślnicze związane z lokalną produkcją spożywczą: piekarnia, mały browar i inne pokrewne).

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN,U**, o powierzchni 0,85 ha, oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2 MN,U** o powierzchni 0,61 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług nieuciążliwych:
 - a) dopuszcza się usługi wbudowane lub wolnostojące o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1÷0,9,
 - d) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego do 2 kondygnacji:
 - od 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) dach budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia głównych połaci 35÷50°,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej wolnostojącej w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego:
 - wysokość – 1 kondygnacja – do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci 20÷45°,
 - g) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, ryzalitu oraz naturalnego koloru ceramiki,
 - h) dachy kryte dachówką w odcieniach szarości i grafitu,

- i) na terenie budynki przeznaczone do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu,
- j) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW** o powierzchni 0,27 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia,
 - minimum chodnik jednostronny,
 - c) dopuszcza się przekrój poprzeczny jako pieszo-jezdnię,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zieleni komponowanej,
 - e) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - f) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa, dopuszczalna kanalizacji deszczowej i teletechniczna.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Zasada podziału na działki wg rysunku planu:

- 1) dla terenów 1 MN,U i 2 MN,U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu;
- 2) dla terenów 01 KDW – zakaz podziału – wydzielenie działki w granicach terenu elementarnego.

3. Dopuszcza się:

- 1) zmniejszenie powierzchni istniejących działek budowlanych do min. 900 m², w związku z poszerzeniem pasa drogowego;
- 2) wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. W granicach w/w obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji sylwety wsi Zieleniewo, w której obowiązuje dostosowanie wysokości nowej zabudowy do wysokości istniejącej zabudowy historycznej. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji realizowane są poprzez ustalenia planu.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dostęp komunikacyjny obszaru objętego planem z publicznej drogi gminnej (ul. Wycieczkowa) oraz z publicznej drogi powiatowej nr 3356Z (ul. Szczecińska), przyległych do obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) 1 lokal mieszkalny – 2 miejsce postojowe;
- 2) 1 obiekt usługowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów: 1 obiekt usługowy – 2 miejsca postojowe.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej z ujęcia Bogucino – Rościęcino poza obszarem objętym planem, poprzez projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy \varnothing 80 mm w terenie 1 KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w przyległych drogach;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Korzyścienku poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem i projektowaną kanalizację sanitarną o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm w terenie 01 KDW.

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm w terenie 01 KDW z podłączeniem do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym planem;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych w / na grunt na terenie własnej działki, z obowiązkiem częściowego gromadzenia wód opadowych z połaci dachów i wykorzystania ich do celów gospodarczych,
- 5) dopuszcza się częściowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych do projektowanej kanalizacji deszczowej w drodze 01 KDW.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia w terenie 01 KDW.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącego systemu sieci gazowej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć gazową średniego lub niskiego ciśnienia w terenie 01 KDW, z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub innych niepowodujących ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

7. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru..

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu sieci telekomunikacyjnej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć telekomunikacyjną w terenie 01 KDW .

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Kołobrzeg, z selektywną zbiórką odpadów.

10. Istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Kołobrzeg”, obejmujący obszar górniczy „Kołobrzeg II” dla złoża leczniczych wód mineralnych, w których obowiązują uwarunkowania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze lub innych aktualnie obowiązujących przepisach prawa. Wszelkie przedsięwzięcia planowane do realizacji mogące w stopniu znacznym wpływać na jakość wód podziemnych wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę, w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących wpływać na jakość wód podziemnych, szczególnie:

- 1) nakaz zadaszania miejsc składowania odpadów komunalnych w przypadku ich lokalizacji poza budynkiem;
- 2) zakaz stosowania fundamentów naruszających zasoby wód leczniczych oraz używania do ich izolacji materiałów toksycznych.

§ 12. Na obszarze objętym planem brak jest terenów, dla których należałoby ustalić zasady i ograniczenia wynikające z tytułu z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów 1 MN,U i 2 MN,U w wysokości 30%;
- 2) dla terenów 01 KDW ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, przyjętego Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 42 poz. 907.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki