**Uchwała Nr XLVII/307/14**

**Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

* + - * 1. **ROZDZIAŁ 1**

**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XV/107/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo przyjętego uchwałą Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca
2010 r., Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo zwanego dalej planem miejscowym lub planem, obejmującego teren położony w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 163 z drogą powiatową nr 3330Z prowadzącą od powyższej drogi wojewódzkiej do Budzistowa zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

1. **Integralnymi składnikami uchwały są:**
2. rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo, stanowiące załącznik nr 2;
4. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**ROZDZIAŁ 2**

**PRZEPISY OGÓLNE**

1. **Zasady konstrukcji planu miejscowego.**
2. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:
3. przepisów wstępnych;
4. przepisów ogólnych;
5. przepisów szczegółowych;
6. przepisów końcowych.
7. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.
8. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
9. cyfra – oznaczająca symbol cyfrowy kolejności terenu funkcjonalnego;
10. mała litera – oznacza symbol literowy terenu funkcjonalnego położonego w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
11. wielka litera lub litery na końcu – oznaczają symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
12. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg.
13. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.
14. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.
15. **Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**
16. UC, UW, P, KS – tereny rozmieszczenia:
17. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
18. obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów: handlowych, gastronomii, kultury, ekspozycji, widowiskowych, sportu, rzemiosła usługowego, składów, magazynów, hurtowni;
19. obiektów obsługi komunikacji samochodowej - parkingów, dróg obsługi, motelu i stacji paliw
z zapleczem;
20. obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturą techniczną
i drogową oraz zielenią, obiektami małej architektury i reklamy;
21. R – tereny rolnicze;
22. ZP – tereny zieleni urządzonej;
23. KDGP – droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego – rondo;
24. KDL – droga klasy lokalnej.
25. **Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego**
26. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:
27. granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;
28. symbol cyfrowy kolejności terenu funkcjonalnego;
29. symbol literowy terenu funkcjonalnego położonego w różnych miejscach
 o podobnych uwarunkowaniach;
30. symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
31. nieprzekraczalna linia zabudowy;
32. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
33. Następujące oznaczenia graficzne terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
	1. granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
	2. granica obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”.
34. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniami informacyjnymi:
35. granica gm. Kołobrzeg;
36. granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320007 „Dorzecze Parsęty”;
37. granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
38. granica projektowanego użytku ekologicznego „Słonawa”;
39. granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
40. granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
41. granica strefy ochronnej „B” uzdrowiska Kołobrzeg;
42. magistrala wodociągowa;
43. linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
44. lokalizacja skrzyżowania z drogą powiatową.
45. **Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:**
	* + 1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
			2. **drogi obsługi** – należy przez to rozumieć drogi zapewniające dojazd do poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz komunikację wewnątrz tych terenów w tym: drogi przeciwpożarowe, drogi serwisowe, drogi gospodarcze;
			3. **front budynku** – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony której, na odcinku co najmniej 50% długości, nie ma dostępu do zaplecza gospodarczego i dostawczego budynku;
			4. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren
			o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
			5. **nieprzekraczalna linii a zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu
			miejscowego i określoną w tekście planu, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, przedsionki
			i schody wejściowe do budynku 1,5 m;
			6. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego
			i zbiornika wodnego oraz powierzchni obiektów pomocniczych;
			7. **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, zjazdy do garaży, itp.
46. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
47. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych.
48. Zabrania się budowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 25,0 m. Dopuszcza się budowę budowli infrastruktury telekomunikacyjnej (anten i wież) o wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych.
49. Na terenach dopuszczających kilka kategorii przeznaczenia, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych kategorii w dowolnych proporcjach, w tym tylko jednej z nich.
50. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianach budynków oraz wolnostojących.
Na poszczególnych terenach funkcjonalnych (za wyjątkiem terenów 2a R, 2b R i 3 ZP) dopuszcza się lokalizację: tablic reklamowych o wymiarach nieprzekraczających 12,0 x 4,0 m, masztów flagowych oraz słupów reklamowych o wysokości do 25,0 m.
51. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z zapisami w ewidencji działek.
52. W obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
53. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niekolidującymi z ustaleniami planu miejscowego).
54. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
	* + 1. W projektowaniu uwzględnić sąsiedztwo obszarów chronionych w tym szczególnie:
55. specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320007 „Dorzecze Parsęty”;
56. projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
57. projektowanego użytku ekologicznego „Słonawa”.

W związku z powyższym, należy tak postępować, ażeby nie spowodować:

1. pogorszenia stanu stwierdzonych w granicach ww. obszarów chronionych siedlisk przyrodniczych (w szczególności siedlisk halofilnych) oraz chronionych gatunków, w tym siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 „Dorzecze Parsęty”;
2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczony został obszar Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” oraz na stwierdzone gatunki chronione prawem krajowym;
3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” lub jego powiązania
z innymi obszarami.
	* + 1. W obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się działań, które mogą spowodować zmianę stosunków wodnych w ww. obszarach chronionych, w tym szczególnie w obrębie siedlisk halofilnych.
			2. W przypadku gdy planowane będzie wykonanie czynności, które mogą spowodować płoszenie ptaków, bądź niszczenie ich potencjalnych siedlisk, prowadzenie tych czynności musi nastąpić poza okresem lęgowym.
4. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
5. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu występują strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Ustanawia się strefy „W III” określone na rysunku planu miejscowego, w obrębie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dotyczące ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu miejscowego.

Strefa „W III"ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III" obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

1. współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
2. przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Spis stanowisk archeologicznych:

| Nazwa | nr w miejscowości | nr AZP | Funkcja | Datowanie | Strefa |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budzistowo | 12 | 15-15/110 | lx, O | WS, SR | WIII |
| Budzistowo | 14 | 15-15/112 | O, O | WS, SR | WIII |
| Budzistowo | 15 | 15-15/113 | x | SR | WIII |
| Budzistowo | 16 | 15-15/114 | O | SR | WIII |
| Budzistowo | 17 | 15-15/115 | O, O | WS, SR | WIII |
| Budzistowo | 18 | 15-15/116 | O | SR | WIII |
| Budzistowo | 19 | 15-15/117 | lx, lx | WS, SR | WIII |
| Budzistowo | 20 | 15-15/118 | x | SR | WIII |
| Budzistowo | 26 | 15-15/127 | lx | SR | WIII |
| Budzistowo | 27 | 15-15/128 | lx, O | WS, SR | WIII |

1. Zaprojektować zabudowę i zainwestowanie terenów tak, ażeby nie przesłonić dominant sylwety m. Kołobrzeg.
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej**
3. W planie miejscowym wyznacza się przestrzenie publiczne – skrzyżowania z drogami publicznymi 01 KDL, 02 KDGP oraz teren zieleni urządzonej związany z obsługą użytkowników jednostek UC, UW, P, KS.
4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:
5. w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów – zgodnie
z § 12 ustaleń planu miejscowego;
6. w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej reklam - zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego.
7. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby osób powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.
8. **Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** - część terenu objętego planem miejscowym znajduje się w obrębie terenu
i obszaru górniczego „Kołobrzeg II” utworzonych dla ochrony złoża wód leczniczych.
W tym obrębie obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone
w przepisach odrębnych.
9. **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów**
10. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.
11. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem: obiektów związanych z placem budowy, obiektów dla obsługi imprez
i widowisk plenerowych.
12. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej**

Obsługę komunikacyjną terenów zapewnić w oparciu o:

1. system komunikacji wewnętrznej - sieć dróg obsługi, parkingi, ciągi piesze;
2. połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – z drogą powiatową nr 3330Z oraz
poprzez skrzyżowanie w ciągu drogi GP (02 KDGP – rondo).

W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

1. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**
2. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę, budowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych zgodnie
z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku nie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy prowadzić je przez tereny o innym przeznaczeniu.
5. Obiekty, budowle oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje branżowe, itp.) można realizować na każdym terenie, o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:**
7. zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej przewodami o średnicy min. 50 mm;
8. dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
9. nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę
oraz wyposażenie w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. **Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych:**
11. ścieki komunalne nakazuje się odprowadzić do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej
w m. Korzyścienko poprzez istniejącą w sąsiedztwie sieć kanalizacyjną;
12. ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm
i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
13. zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków komunalnych;
14. w obrębie opracowania nakazuje się wykonanie rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków.
15. **Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:**
16. należy zaprojektować kanalizację deszczową, której rozmieszczenie oraz średnice będą uwzględniać obowiązek odprowadzenia wód z pozostałych zmeliorowanych terenów rolniczych znajdujących się w zlewni obecnego rowu;
17. sieć kanalizacji deszczowej oprzeć na systemie retencji gruntowej wód nie zanieczyszczonych i odprowadzeniu nadmiaru do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i dolnego odcinka istniejącego rowu melioracyjnego, który należy przebudować;
18. zanieczyszczone wody opadowe podczyścić w obszarze planu miejscowego
i wraz z nadmiarem wód opadowych i melioracyjnych odprowadzić kolektorem deszczowym poza teren opracowania do rzeki Parsęty zgodnie z przepisami odrębnymi;
19. dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji
ich zrzutu do odbiorników, w tym budowę zbiorników retencyjnych;
20. niwelację oraz nawierzchnię działek budowlanych należy tak kształtować, ażeby nie dopuścić do spływu zanieczyszczonych wód do rowu i wód gruntowych;
21. uwzględnić uwarunkowania zawarte w ust. 13.
22. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:**
	* 1. zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego
		i niskiego napięcia zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego
		i w obrębie planu miejscowego oraz ze źródeł energii odnawialnej (wykluczone elektrownie wiatrowe i wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne);
		2. w obrębie jednostek funkcjonalnych przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych obsługujących obszar opracowania;
		3. dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe wolnostojące, dobudowane lub wbudowane oraz stosowanie stacji kontenerowych;
		4. sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną; w przypadku istniejącej sieci napowietrznej średniego i niskiego napięcia dopuszcza się jej skablowanie;
		5. w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy zachować pas terenu ograniczony po obu stronach linii granicą 20,0 m liczoną od osi skrajnych linii, wyłączony z zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów;
		6. w stosunku do napowietrznej linii średniego napięcia obowiązuje zachowanie pasa 15 m (po 7,5 m w obydwie strony licząc od osi linii) wyłączonego spod zabudowy oraz nasadzeń zielenią wysoką; dopuszcza się skablowanie linii – obowiązują wówczas ustalenia pkt. 7;
		7. zakazuje się wznoszenia budynków oraz sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio na liniach kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz w pasie 2,0 m od osi kabli.
23. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz** –zasilanie w gaz dopuszcza się poprzez sieć średniego
i niskiego ciśnienia z sieci poza terenem opracowania przewodami o średnicy min. 63 mm lub ze zbiorników indywidualnych zlokalizowanych w miejscach niewidocznych z drogi wojewódzkiej
i powiatowej oraz z parkingów.
24. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:**
25. zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła oraz ze źródeł energii odnawialnej
 (wykluczone elektrownie wiatrowe i wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne);
26. zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania zanieczyszczeń do atmosfery.
27. **Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:**
28. tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej sieci łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej;
29. lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się
w obrębie obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
30. **Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania** **odpadów** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gm. Kołobrzeg.
31. **Ustalenia w zakresie melioracji:**
32. teren opracowania jest zmeliorowany, należy zachować dolny odcinek istniejącego rowu melioracyjnego jako „otwarty” na terenie obszaru 3 ZP;
33. należy dokonać odwodnienie terenów rolniczych i zurbanizowanych zgodnie z ich projektowanym przeznaczeniem uwzględnić zapis ust. 7;
34. w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi należy dokonać stosownych zmian uwzględniając uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych.
35. **Ustalenia inne –** 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.
36. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości -** na obszarze objętym planem miejscowym nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy
o gospodarce nieruchomościami.
37. **W obszarze objętym planem miejscowym nie występują:**

 tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

 tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

tereny dla których obowiązują poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

**ROZDZIAŁ 3**

**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

1. **Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami
1a UC, UW, P, KS; 1b UC, UW, P, KS** obowiązują następujące ustalenia:
2. przeznaczenie terenu - tereny rozmieszczenia:
3. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
4. obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów: handlowych, gastronomii, kultury, ekspozycji, widowiskowych, sportu, rzemiosła usługowego, składów, magazynów, hurtowni;
5. obiektów obsługi komunikacji samochodowej - parkingów, dróg obsługi, motelu i stacji paliw
z zapleczem;
6. obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturą techniczną i drogową, oraz zielenią, obiektami małej architektury i reklamy;
7. zasady zagospodarowania terenu:
8. fronty budynków od strony drogi wojewódzkiej, powiatowej i parkingów;
9. obowiązuje zagospodarowanie terenu uwzględniające warunki wynikające z faktu przebiegu nad częścią obszaru linii elektroenergetycznych 110 i 15 kV zgodnie z §14 ust. 8 ustaleń planu miejscowego;
10. lokalizacja stacji paliw i motelu od strony drogi wojewódzkiej w obrębie **1b UC, UW, P, KS**;
11. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
12. wysokość do 15,0 m;
13. linie zabudowy – nieprzekraczalne:
14. 1a UC, UW, P, KS:
* 12,0 m od granicy z obszarem 3 ZP;
* 20,0 m od osi skrajnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
* 12,0 i 18,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
* 15,0 m granicy terenu 1b UC, UW, P, KS;
* oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
1. 1b UC, UW, P, KS:
* 20,0 m od osi skrajnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
* 6,0 i 10,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
* 15,0 m od granicy z obszarem 2R oraz 02 KDGP;
* oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
1. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
2. 1a UC, UW, P, KS – 35,0%;
3. 1b UC, UW, P, KS – 38,5%;
4. intensywność zabudowy:
5. minimalna - 0,05;
6. maksymalna:
* 1a UC, UW, P, KS – 0,7;
* 1b UC, UW, P, KS – 0,8;
1. minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10 %;
2. zieleń należy realizować od strony przyległych gruntów rolnych, a w obrębie terenów zainwestowanych w postaci zieleni niskiej oraz grup drzew; od strony nieczynnego cmentarza wykonać zadrzewienia w pasie o szerokości min. 5,0 m;
3. geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 12˚ i strome od 13˚ do 40˚;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
6. zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 0,5 ha (nie dotyczy wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, których wielkość wynika z przyjętej technologii);
8. zasady obsługi komunikacyjnej:
9. dojazd do terenów funkcjonalnych z przyległej drogi powiatowej nr 3330Z w miejscu lokalizacji skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego oraz poprzez jednostkę
02 KDGP (rondo);
10. główna obsługa zaplecza usługowego, magazynowego i gospodarczego oraz parkingów poprzez drogi obsługi wewnątrz terenów funkcjonalnych;
11. należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych dla samochodów przyjmując
minimum dla:
	1. obiektów handlowych - 1 miejsce parkingowe na 40 m2 powierzchni sprzedaży;
	2. dla pozostałych obiektów - 1 miejsce parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;
12. minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
13. 1- jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;
14. 2 - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;
15. 3 – jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100;
16. 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli liczba miejsc wynosi ponad 100;
17. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia zgodnie z warunkami zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
18. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
19. **Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami
2a R i 2b R** obowiązują następujące ustalenia:
20. przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
21. zasady zagospodarowania:
22. użytkowanie terenu zgodne z ewidencją i formą użytkowania terenu;
23. dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej podziemnej;
24. zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;
25. zakaz zabudowy budynkami;
26. zakaz lokalizacji reklam,
27. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego,
28. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
29. zasady ochrony według przepisów odrębnych – część terenu znajduje się
w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
30. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z przyległych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
31. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi
w § 14 ustaleń planu miejscowego. Nowe sieci magistralne dopuszcza się prowadzić w pasie przebiegającym w sąsiedztwie granicy terenów usługowych. Dopuszcza się lokalizację w ww. pasie przewodów w przypadku przebudowy sieci;
32. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
33. **Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3 ZP**obowiązują następujące ustalenia:
	* 1. przeznaczenie terenu- teren zieleni urządzonej;
		2. zasady zagospodarowania terenu:
34. zieleń niska i wysoka;
35. zbiorniki wodne dla celów krajobrazowych i retencyjnych; dopuszcza się poszerzenie rowu
w celu wykonania zbiorników wodnych;
36. wzdłuż rowu i zbiorników zadrzewienia i zakrzaczenia;
37. dopuszcza się obiekty małej architektury;
38. teren zieleni związany z obsługą użytkowników jednostek UC, UW, P, KS;
	* 1. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w tym zbiorników wodnych w odniesieniu
		do terenu – 85 %;
		2. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
		3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
		4. zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się
		w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
		5. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy z przyległych terenów funkcjonalnych;
		6. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – dopuszcza się podłączenie rowu do kolektora deszczowego odprowadzającego wody do Parsęty;
		7. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
		o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
39. **Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 01 KDL** obowiązują następujące ustalenia:
40. przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;
41. zasady zagospodarowania:
42. teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej i skrzyżowanie;
43. szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
44. wyposażenie techniczne drogi, infrastruktura techniczna;
45. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
46. zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
47. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
	1. w obrębie pasa drogowego dopuszcza się infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względu na środowisko, uwarunkowania ekonomiczne lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
	2. podłączenie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
48. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.
49. **Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 02 KDGP** obowiązują następujące ustalenia:
50. przeznaczenie terenu – droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego (GP);
51. zasady zagospodarowania:
52. lokalizacja skrzyżowania (ronda) w ciągu drogi GP, szerokość w liniach rozgraniczających 58,0 – 89,0 m wraz z podłączeniami do istniejącego układu drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
53. wyposażenie techniczne drogi, infrastruktura techniczna;
54. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
55. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
56. dopuszcza się infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względu na środowisko, uwarunkowania ekonomiczne lub zgodnie
z przepisami odrębnymi;
57. podłączenie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
58. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

**ROZDZIAŁ 4**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

1. Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 czerwca 2009 r. (GZ.tr.057 – 602 – 270/09) grunty klasy III położone na obszarze opracowania uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

 Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/307/14

 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 września 2014 r. do 06 października 2014 r., w wyznaczonym do dnia 20 października 2014 r. terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/307/14

 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo, 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 (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

1. Koszty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej związane z realizacją planu miejscowego nie będą ponoszone przez Gminę Kołobrzeg.
2. Nie przewiduje się ponoszenia innych kosztów przez Gminę Kołobrzeg związanych
z realizacją planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Gminy