



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 13 stycznia 2025 r.

Poz. 215

### UCHWAŁA NR VIII/62/2024 RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 18 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm.: poz. 1572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą nr LXI/507/2023 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 23 listopada 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” przyjętego Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek., zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 25 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;

- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

**§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:**

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczególne.

**§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 3) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część dachu przekrywającą nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
  - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
  - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 6) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

**§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa możliwej lokalizacji elektrowni słonecznych;
- 7) granica strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 7.** Obszar objęty planem obejmuje łącznie 6 terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U-P**;
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym **KDD**;
- 3) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZN**.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
- 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
- 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
- 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;
- 6) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku groźby terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
- 7) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 8) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
  - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
  - b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;
  - c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 9. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 16-14/57 m. 13 oraz AZP 16-14/58 m. 14, objęte strefami „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

- 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
- 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 11. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Wybrzeże Trzebiatowskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii wysokiego napięcia WN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z częścią graficzną planu, a także z dróg wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniająca przebiegająca w granicach planu droga gminna nr 860404Z oraz graniczająca z planem droga gminna nr 860405Z.



3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5m x 12,5m.

4. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,

c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZN**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

## **Rozdział 10.**

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

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

- 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

**§ 16. 1.** Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia szczegółowe, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 17.** Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 3,18 ha) oraz **2U-P** (o powierzchni ok. 9,93 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji, produkcji przemysłowej, składów i magazynów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w tym magazynami energii i stacjami elektroenergetycznymi w strefach możliwej lokalizacji elektrowni słonecznych, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego i elektrowni wiatrowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,4;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,3, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 10m,

b) dla budowli: 20m;

11) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.

3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Wybrzeże Trzebiatowskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Przez teren **1U-P**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 18.** Dla terenu **KDD**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Wybrzeże Trzebiatowskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 19.** Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,91 ha) oraz **3ZN** (o powierzchni ok. 10,51 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) nakaz zachowania otwartych rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zagłębień bezodpływowych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie.

3. W granicach terenów **2ZN** i **3ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

4. Tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Wybrzeże Trzebiatowskie", dla którego obowiązują przepisy odrębne.

5. Przez teren **2ZN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 14.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 15 i § 16.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

## **Rozdział 12.** **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Traci moc, we fragmencie objętym granicami niniejszego planu, Uchwała Nr XXXVIII/328/2022 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 22. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Chabaj**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek



**OZNACZENIA ZE STUDIUM**

OBZAR WSPÓRNE DO ZAGROD NA PODWOZI WZ WYKONANY WYKONANIE KRAJOWEJ ANNOTACJA KOTY WZ	<b>FUNKCJE DOMINACYJNE:</b>
R	LS
MR	MR
PP	PP

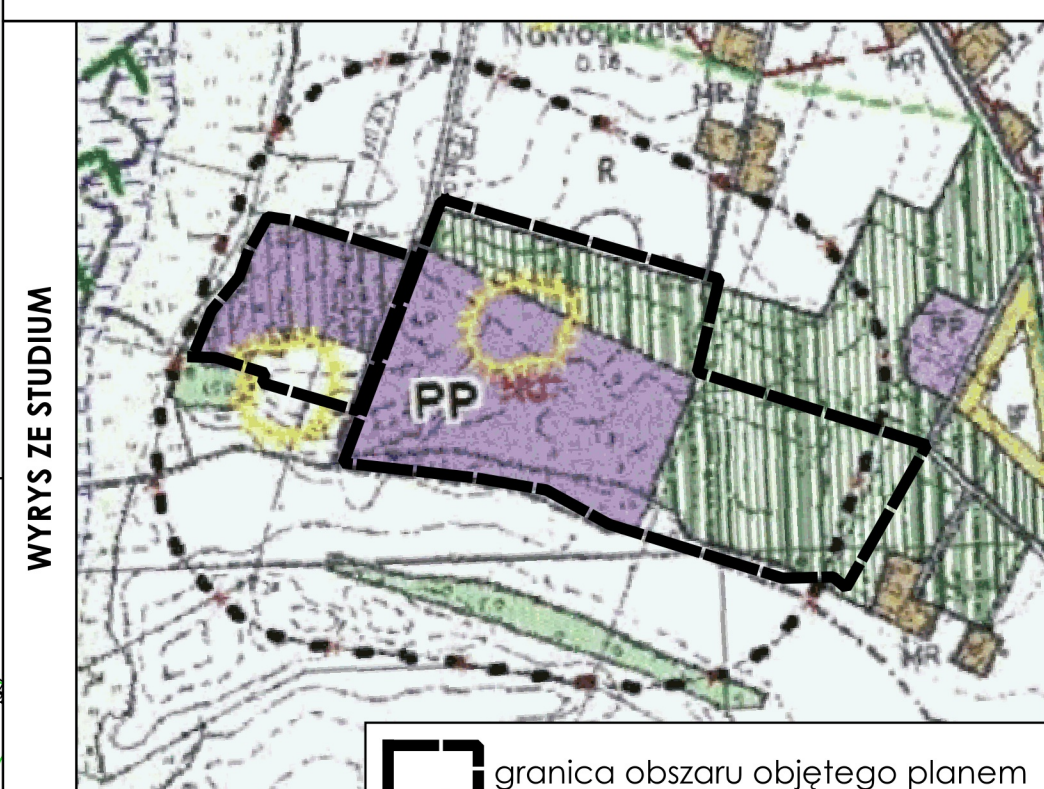
GRUNTY ORNE  
WIELOFUNKCYJNE ZAINWESTOWANE WIEJSKIE  
ZORGANIZOWANA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARSTWA  
NA WYODRĘBNIENYCH DZIAŁKACH

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
TERENY NIEZABUDOWANE DO REKULTYWACJI  
LUB PRZEKształCENIA

**OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE**  
• ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE  
• KORYTARZE EKOLOGICZNE  
• ŚRODOWISKO KULTUROWE  
• GRANICA STREZY "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY  
SIANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH  
• INNE OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE  
• GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
WZ

WYBYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBZREG  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXI/217/2020 RADY GMINY  
KOŁOBZREG z dnia 29 października 2020 r.

skala 1:10 000



- I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
1. Oznaczenia ogólne
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 1U-P symbol cyfrowy - numer terenu
  - symbol literowy - przeznaczenie terenu
2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
  - strefa możliwej lokalizacji elektrowni słonecznych
3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego
- granica strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
4. Przeznaczenie terenu
- U-P teren usług lub produkcji
  - KDD teren drogi dojazdowej
  - ZN teren zieleni naturalnej
- II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:**
- przebieg dystrybucyjnej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
  - wymiar w metrach
- Cały obszar opracowania planu zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony "Wybrzeże Trzebiatowskie"

**ZAMAWIAJĄCY**

Gmina Kołobrzeg  
ul. Trzebiatowska 48a  
78-100 Kołobrzeg

**WYKONAWCA**

mgr Filip Sokolowski - główny projektant,  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokolowska - planowanie  
przestrzenne,  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 art. 5 pkt 3/

mgr inż. Mała Geryszewska - planowanie przestrzenne  
uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym  
/Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 art. 5 pkt 3/

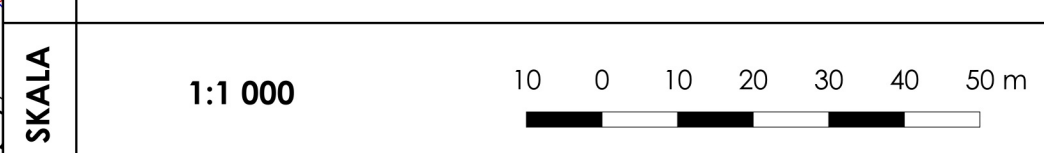
inż. arch. Aleksandra Brudło - planowanie przestrzenne  
mgr Patrycja Budnik-Tysiak - prognoza oddziaływania na  
środowisko

**NR ZAŁĄCZNIKA**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VIII/62/2024  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 18 grudnia 2024 r.

**MAPA**

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w  
skali 1:10000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie  
współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/15





**Załącznik nr 2**  
**do Uchwały nr VIII/62/2024**  
**Rady Gminy Kołobrzeg**  
**z dnia 18 grudnia 2024r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Nowogardek wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miały miejsce w dniach od 7 października do 6 listopada 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 6 listopada, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Krzysztof Chabaj**

**Załącznik nr 3****do Uchwały nr VIII/62/2024****Rady Gminy Kołobrzeg****z dnia 18 grudnia 2024r**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM**

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwała nr XXXVIII/328/2022 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Karcino i Nowogardek*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów, tereny zieleni krajobrazowej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny rolnicze.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., dla przedmiotowego obszaru planu przewiduje się realizację zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach oraz użytki zielone lub grunty orne. Zgodnie z zapisami Studium, część terenów objętych projektem planu określona została jako tereny niezabudowane do rekultywacji lub przekształceń. W granicach terenu objętego projektem planu znajdują się 2 stanowiska archeologiczne objęte strefą „WIII” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Uchwalenie przedmiotowego planu nie będzie wiązało się z koniecznością budowy nowych dróg publicznych względem planowanych w obowiązującym planie. W granicach obszaru objętego planem występuje sieć elektroenergetyczna, kanalizacyjna oraz wodociągowa. Jednakże, w związku z uchwaleniem planu może wystąpić potrzeba rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

## **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.
- III. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Chabaj



**Załącznik nr 4**  
**do Uchwały nr VIII/62/2024**  
**Rady Gminy Kołobrzeg**  
**z dnia 18 grudnia 2024r**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o  
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

