

Projekt nr druku 97
Uchwała Nr/2011
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 2011 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

- § 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/229/09 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno i po stwierdzeniu zgodności ze 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. oraz Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno zwanego dalej planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
2. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest przeznaczenie części terenów obr. Kądzielno na lokalizację wielofunkcyjnego centrum usługowego z zapleczem obsługi oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
 3. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 15,9231 ha.

§ 2. Integralnymi składnikami tekstu uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, części obrębu Kądzielno stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Kądzielno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

ROZDZIAŁ 2
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Zasady konstrukcji planu miejscowego.

1. Ustalenia tekstu planu miejscowego składają się z:
 - 1) przepisów wstępnych;
 - 2) przepisów ogólnych;

- 3) przepisów szczegółowych dla terenów funkcjonalnych określonych w planie miejscowym, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisów końcowych.
2. Przebieg linii rozgraniczających do celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt odpowiednich linii z tekstu i rysunku planu miejscowego.
3. W tekście i na rysunku planu miejscowego wprowadzone zostały oznaczenia w następujący sposób:
 - 1) cyfra – oznacza symbol kolejności terenu funkcjonalnego;
 - 2) litery – oznaczają symbol przeznaczenia terenu.
4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.
5. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe dla terenów funkcjonalnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) UC,UW,P – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usług wielofunkcyjnych, w tym lokalizacja obiektów: handlowych, gastronomii, rozrywki, turystyki, administracji, wystawienniczych, rzemiosła usługowego, teren składów i magazynów ;
- 2) UW– teren zabudowy usług wielofunkcyjnych, w tym lokalizacja obiektów: hotelarskich, handlowych, gastronomii, rozrywki, rekreacji, administracji, wystawienniczych, usług obsługi podróży samochodowych, rzemiosła usługowego;
- 3) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
- 4) KP - teren parkingu;
- 5) KDGP – droga kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) KDW – teren dróg wewnętrznych;
- 7) IT – teren budowy infrastruktury technicznej;
- 8) G – gazociąg wysokiego ciśnienia.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;
- 2) symbole cyfrowe terenów funkcjonalnych;
- 3) symbole przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) granica obszaru i terenu górniczego „Mirocice”;
- 7) granica gminy Kołobrzeg.

§ 6. Ileć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania w tym drogi;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy; w przypadku braku określenia graficznego linii zabudowy na rysunku planu miejscowego jako linię zabudowy należy przyjmować linię zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchnię obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchnię elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego i zbiornika wodnego oraz powierzchnię obiektów pomocniczych – np.: szklarni, altan;
- 4) **zaplecze obsługi** – należy przez to rozumieć zabudowę w której dopuszcza się lokalizację: zaplecza gospodarczego, technicznego, sanitarnego, socjalnego, pomieszczenia: rekreacji, usług gastronomii obsługujących głównie pracowników zakładu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zabrania się stosowania następujących pokryć dachowych na dachach stromych o pochyleniu połaci dachowych powyżej 35⁰ - papy i płaskiej blachy.
2. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenie od strony drogi i objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym powinny mieć jednakowy wygląd i wysokość. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku.
3. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego może być realizowana nie wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.
4. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianach budynków oraz wolnostojących. Na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się lokalizację: tablic reklamowych o wymiarach nie przekraczających 12,0 x 4,0m, masztów flagowych o wysokości do 15,0m oraz w obrębie całego obszaru opracowania pylonu reklamowego o wysokości do 25,0 m.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Część terenu objętego planem miejscowym znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Zakazuje się realizacji zabudowy i użytkowania terenów w obrębie chronionym w wyniku których powstają zanieczyszczenia, które spowodowały by zanieczyszczenie wód powierzchniowych i w głębszych w rezultacie czego zniszczeniu uległyby walory borowiny. Nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci ogólnej i do oczyszczalni w Korzyścienku. Wody powierzchniowe natomiast należy odprowadzić projektowaną siecią kanalizacji deszczowej poprzez osadnik i podczyszczenie do istniejącej sieci melioracyjnej po jej przebudowie.
2. Teren objęty planem miejscowym znajduje się w sąsiedztwie terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża wód leczniczych. Na obszarze górniczym 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.
3. W projektowaniu uwzględnić sąsiedztwo obszarów chronionych w tym szczególnie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” (PLH 320017), użytek ekologiczny „Ekopoark Wschodni”, obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefy ochronne „Bw” i „C” Uzdrowiska Kołobrzeg.
4. W obszarze planu miejscowego należy tak postępować, ażeby nie spowodować:
 - 1) pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszary chronione w tym szczególnie obszar Natura 2000, użytek ekologiczny lub
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczone zostały te formy ochrony lub
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

5. Należy dążyć do jak największej powierzchni zadrzewień i zakrzaczeń w obrębie obszaru objętego planem miejscowym dobierając gatunki zgodne ze środowiskiem gruntowym. Unikać wprowadzania zadrzewień obcych lokalnym siedliskom.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie dopuszcza się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji.
2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego należy użytkować go zgodnie z zapisami w ewidencji geodezyjnej lub zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danej jednostki elementarnej w uchwale z uwzględnieniem dopuszczonych lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych do 120 dni w roku z wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy oraz obiektów związanych z reklamą i informacją.
4. Z chwilą zaprzestania wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego należy go zlikwidować w terminie do 2 tygodni od dnia zakończenia działalności.
5. Zakazuje się lokalizowania przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia usług handlu i gastronomii.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony ludności.

1. Wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.
2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych.
3. Należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach.

§11. Ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów usługowych i rekreacyjnych.

1. Wszystkie publiczne obiekty budowlane w tym usługowe i rekreacyjne oraz tereny dostępne dla publiczności muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych.
2. Wszystkie publiczne obiekty budowlane w tym usługowe i rekreacyjne oraz tereny dostępne dla publiczności powinny być wyposażone w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o zjazd publiczny z drogi krajowej nr 11 w miejscu wskazanym w planie miejscowym i wewnętrzne drogi obsługi, parkingi oraz wewnętrzne ciągi piesze.
2. Parkingi należy zlokalizować w sąsiedztwie wydzielonych, samodzielnych obiektów funkcjonalnych w ilościach wynikających z zakładanej liczby użytkowników. Należy uwzględnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) woda z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej o średnicy min. 90 mm;
- 2) dopuszcza się wykonanie studni tylko dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
- 3) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) ścieki bytowo-gospodarcze należy odprowadzić do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko poprzez istniejącą w sąsiedztwie sieć kanalizacyjną;
- 2) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo-gospodarczych.

3. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:

- 1) sieć melioracyjną odprowadzającą wody gruntowe i opadowe z terenów użytków rolnych spoza terenu opracowania oraz z projektowanych terenów zieleni w obrębie planu miejscowego, należy zachować lub przebudować z zachowaniem obecnych uwarunkowań środowiskowych i pozostałych uwarunkowań wynikających z zainwestowania terenu. Należy szczególnie uwzględnić zachowanie warunków hydrologicznych w obrębie obszaru borowiny poprzez właściwe rozwiązanie techniczne w obrębie opracowania planu miejscowego;
- 2) sieć kanalizacji deszczowej należy oprzeć na systemie retencji gruntowej wód nie zanieczyszczonych i odprowadzeniu nadmiaru do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) projektowane kanały deszczowe z terenów zabudowanych odprowadzające zanieczyszczone wody przed wylotem do sieci melioracyjnej powinny odprowadzić wody do projektowanego zbiornika podczyszczającego (osadnika - separatora) - jednostki 2a IT i 2b IT;
- 5) dopuszcza się dwa warianty odprowadzenia wód opadowych z terenu opracowania:
 - a) rurociągiem o średnicy min. 60 cm (średnica rurociągu zależna od ilości odprowadzanych wód) do rowu melioracyjnego MC4 (poza obszarem opracowania) poprzez przewiert pod drogą krajową nr 11;
 - b) rurociągiem o średnicy min. 60 cm do rowu melioracyjnego MC2 (poza obszarem opracowania).

Wyżej wymienione rowy melioracyjne wymagają odbudowy na całej długości, przebudowy mogą wymagać również istniejące przepusty na rowach. Przebudowa (odbudowa) istniejącego systemu odwodnienia lub wykonanie nowych urządzeń melioracyjnych oraz odprowadzenie ścieków deszczowych jest szczególnym korzystaniem z wód (wprowadzenie ścieków do ziemi) i wymaga uzyskania decyzji – pozwolenia wodnoprawnego.

4. 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;
- 2) w obrębie jednostek funkcjonalnych 2aIT, 2bIT, 3 UW, 4 UC,UW,P i 5 KP dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia obsługującej obszar opracowania;
- 3) zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe na działkach wydzielonych obszarów funkcjonalnych jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane. Dopuszcza się stosowanie stacji kontenerowych;
- 4) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną.

5. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz oraz warunków ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia:

- 1) zasilanie w gaz ustala się poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia ze stacji redukcyjnej gazu poza terenem opracowania;
- 2) w stosunku do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować pas wyłączony z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania. Dla planowanej zabudowy

ustala się minimalną szerokość pasa wyłączzonego z zabudowy: min. 20,0 m od osi gazociągu w stronę jednostki 3UW (dla usług hotelarskich 30,0 m) i 30,0 m od osi gazociągu do jednostki 4UC,UW,P;

- 3) wzdłuż gazociągu w pasie po 2,0 m w każdą stronę od osi gazociągu zakazuje się użytkowanie terenu, które sprzeczne byłoby z warunkami użytkowania gazociągu;
- 4) każdy przejazd przez gazociąg oraz prowadzenie infrastruktury technicznej krzyżującej się z gazociągiem jest możliwe tylko po spełnieniu warunków przepisów odrębnych w tym zakresie.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

7. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) lokalizacja linii telekomunikacyjnych i światłowodowych w obrębie obszaru opracowania poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 2) tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej sieci łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej;
- 3) lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się w obrębie obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi, bez ograniczania ich wysokości.

8. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) gromadzenie i segregacja odpadów na poszczególnych posesjach, wywóz do kompostowni w Korzyścienku lub innych zorganizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi składowisk odpadów;
- 2) na działkach budowlanych zlokalizować miejsce na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

§14. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem

1 ZI obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń izolacyjna z dominacją zadrzewienia i zakrzaczenia;
 - b) zagospodarować zielenią pas terenu o szerokości min. 50,0 m liczony od granicy występowania borowiny; zadrzewienia i zakrzaczenia na szerokości min. 40,0 m, z zachowaniem pasa terenu zieleni niskiej o maksymalnej szerokości 10,0 m wzdłuż ogrodzenia borowiny i drogi krajowej;
 - c) dopuszcza się lokalizację składników rekreacji (ławki, place rekreacyjne) w pasie terenu o szerokości 10,0 m, przylegającym do drogi 02KDW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 85%;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w sąsiedztwie terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych. Uwzględnić warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
 - b) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;

- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi wewnętrznej 02KDW;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – w pasie niezadrzewionym dopuszcza się prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się zachowanie sieci melioracyjnej;
- 8) 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 0,0%.

§15. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami 2a IT i 2b IT obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren budowy infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) podczyszczania wód opadowych; dopuszcza się stację elektroenergetyczną;
 - b) uwzględnić w zagospodarowaniu uwarunkowania wynikające z lokalizacji istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zbiornik o powierzchni do 600 m²;
 - b) linia zabudowy nieprzekraczalna 2,0 m od linii rozgraniczenia z drogą 02 KDW;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 90%;
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 5%;
 - e) wysokość zabudowy wynikająca z warunków technologicznych;
 - f) geometria dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 50° kalenicy;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi wewnętrznej 02 KDW;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – dopuszcza się prowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się zachowanie sieci melioracyjnej;
- 8) 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 30,0%.

§16. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 3 UW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usług wielofunkcyjnych, w tym lokalizacja obiektów: hotelarskich, handlowych, gastronomii, rozrywki, rekreacji, administracji, wystawienniczych, usług obsługi podróżnych samochodowych, rzemiosła usługowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w zagospodarowaniu terenu przyległego do gazociągu w/c uwzględnić uwarunkowania wynikające ze wspomnianego sąsiedztwa, a zależne od rodzaju zainwestowania;
 - b) wyeksponować elewacje od strony zachodniej i południowej, od strony północnej zaplecze i zieleń;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy– nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego – 20,0 m od osi gazociągu i od 01 KDGP; 10,0 m od 02 KDW i od wschodniej granicy opracowania; dla zabudowy usług turystyki (motel) od osi gazociągu 30,0m;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 40%;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25%;
- d) wysokość zabudowy do 12,50 m;
- e) geometria dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 50° kalenicy;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w sąsiedztwie terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych. Uwzględnić warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
 - b) część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchni działki 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość działki 25,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z przyległej drogi wewnętrznej 02 KDW od strony południowej;
 - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla poszczególnych funkcji, przyjmując jako minimalną wielkość 50 miejsc postojowych dla całej jednostki w tym min. 4% dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - c) minimum 60% powierzchni miejsc postojowych wykonać z materiałów ażurowych;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 13 ustaleń planu miejscowego; dopuszcza się lokalizację budowli infrastruktury technicznej od strony zachodniej;
- 8) 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 30,0%.

§17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 4 UC, UW, P obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym lokalizacja obiektów: handlowych, gastronomii, rozrywki, turystyki, administracji, wystawienniczych, rzemiosła usługowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – teren magazynów i składów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ekspozycja frontowa budynków od strony parkingu 5 KP i drogi 2 KDW (odcinek północny), od strony przyległych terenów rolniczych zaplecze gospodarcze i droga obsługi zaplecza;
 - b) wzdłuż granicy z terenami rolniczymi od strony południowej pas zieleni wysokiej o szerokości min. 5,0 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - 30,0 m od osi gazociągu; 20,0 m od wschodniej i południowej granicy opracowania; zmienna zgodnie z rysunkiem planu od strony zachodniej; od strony 5 KP po granicy linii rozgraniczającej;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 70 %;
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 10%;
 - d) wysokość budynków z dachem płaskim do 12,50 m; z dachem wielospadowym o kącie nachylenia od 20° do 50° do kalenicy 15,0 m;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 0,50 ha;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanych działek – 40,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do jednostki z przyległych dróg wewnętrznych 02 KDW oraz z jednostki 5 KP;
 - b) główna obsługa transportowa zaplecza magazynowego i gospodarczego poprzez drogę wewnątrz jednostki od strony przyległych terenów graniczących z obszarem opracowania planu miejscowego;
 - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów dla klientów w obrębie jednostki i jednostki 5 KP, która ma obsługiwać użytkowników jednostki 4 UC, UW, P - ilość min. 700 miejsc w tym 2% dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenie zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 13 ustaleń planu miejscowego;
- 8) 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 30,0%.

§18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 5 KP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji – parking i komunikacja wewnętrzna obsługująca jednostkę;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) parking z dopuszczeniem zaplecza socjalno-sanitarnego;
 - b) w obrębie parkingu komunikacja wewnętrzna;
 - c) minimum 60% powierzchni miejsc postojowych wykonać z materiałów ażurowych;
 - d) w obrębie parkingu grupy zieleni wysokiej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 0,50 % powierzchni terenu;
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu – 5,0 %;
 - c) wysokość zabudowy – do 4,0 m;
 - d) geometria dachu – dach płaski;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości – dopuszcza się powiększenie parkingu w ramach jednostki 4 UC, UW, P;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg wewnętrznych;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – w obrębie terenu dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej ;
- 8) 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 30,0%.

§ 19. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami 6a Zi i 6b Zi obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń izolacyjna niska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń izolacyjna – trawnik;
 - b) dopuszcza się chodnik z ławkami;
 - c) obowiązuje zagospodarowanie terenu uwzględniające warunki wynikające z faktu przebiegu pod wydzielonym obszarem gazociągu wysokiego ciśnienia;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenów 60%;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
 - b) wydzielone jednostki obejmują pas teren wzdłuż gazociągu o szerokości po 5,0 m od osi gazociągu w każdą stronę;
- 5) zasady i warunki scalania lub podziału nieruchomości – wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi wewnętrznej 02KDW;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – przebieg sieci infrastruktury technicznej musi uwzględniać uwarunkowania wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) 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 30,0%.

§20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 01 KDGP obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego – GP; zjazd publiczny;
- 2) zasady zagospodarowania drogi - szerokość zjazdu publicznego w liniach rozgraniczających na całej długości drogi krajowej 15,0 m;
- 3) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) teren znajduje się w sąsiedztwie terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych. Uwzględnić warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
 - b) część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – w obrębie zjazdu 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;
- 5) 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 0,0%.

§21. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 02KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wyposażenia techniczne drogi;
 - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) połączenie z drogą krajową nr 11 poprzez zjazd publiczny 01 KDGP;
 - c) przejazdy przez gazociąg wykonać zgodnie z warunkami określonymi dla przejść przez gazociąg wysokiego ciśnienia; prowadzenie drogi wzdłuż gazociągu musi również uwzględniać w/w sąsiedztwo;
- 4) zasady ochrony według przepisów odrębnych:

- a) teren znajduje się w sąsiedztwie terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych. Uwzględnić warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
 - b) teren w części znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- a) 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;
 - b) minimalna odległość krawężnika jezdni drogi przebiegającej wzdłuż gazociągu 10,0 m od osi gazociągu;
- 6) 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 30,0%.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. dla części obrębu ewidencyjnego Kadzielno objętego niniejszą uchwałą.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki