

**UCHWAŁA NR XXI/165/2016  
RADY GMINY KOŁOBRZEG  
z dnia 16 grudnia 2016 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), uchwała się, co następuje:

**Dział I  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr VIII/54/2015 z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego (ostatnią zmianą) - uchwałą Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 roku (tekst ujednoczony), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno na terenach oznaczonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno przyjętego Uchwałą Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 roku symbolami: A20UT, A21UT, C15KS, C16aMN, B30UT, C4b UH, UG, część C10c ZP.

2. Granice planu obejmują obszar o łącznej powierzchni około 4,5 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno”, stanowiący załączniki nr 1a-1d do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) symbole i oznaczenia terenów;

2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią ustaleń planu:

- 1) granice obszarów Natura 2000,
- 2) granice obszaru chronionego krajobrazu.

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

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie podziałów geodezyjnych;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, do 0,80 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
- 6) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 7) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 10) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć hotele, gospody, pensjonaty, domki kempingowe; domy wypoczynkowe oraz pozostałe budynki zakwaterowania turystycznego, z wyłączeniem moteli.

## **Dział II Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 3) teren usług handlu i gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) teren zieleni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 5) teren ciągu pieszo jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

### **Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 5. 1.** Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w kolorach i odcieniach nie powodujących dysharmonii w otoczeniu.
- 4) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska
- 5) zakaz stosowania od strony drogi lub ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku;
- 6) zakaz stosowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 7) dopuszczenie lokalizowania reklam na elewacji budynku o powierzchni do 10 % powierzchni elewacji oraz wolnostojących nośników reklamowych, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na danej działce;
- 8) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej

dopuszcza się zlokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

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

**§ 6.** 1. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów (o ile nie zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa) oraz zaleca się wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg” w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złoża.

3. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego. wszelkie działania inwestycyjne na terenach znajdujących się w granicach pasa ochronnego wymagają uzgodnienia z dyrektorem właściwego urzędu morskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

6. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski” (PLH 320017), oraz częściowo w obszarze specjalnej ochrony ptaków "Wybrzeża Trzebiatowskie" (PLB 320010), dla których obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

9. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

10. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

11. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm.

12. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

13. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

14. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to

rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

15. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

16. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni jezdni i parkingów bezpośrednio do gruntu.

#### **Rozdział 4**

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5**

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

§ 8. 1. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy wysokich walorów architektonicznych.

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

3. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **Rozdział 6**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 2 - 5.

2. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7**

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

§ 10. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania scaleń, dopuszcza się łączenie i podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

#### **Rozdział 8**

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

§ 11. 1. Przeznacza się pod komunikację teren oznaczony symbolem **KPJ**, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy ulic:
  - a) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**,
  - b) pozostałe ulice znajdują się poza granicami opracowania;
- 2) podział na następujące kategorie dróg: ciąg pieszo-jezdny –gminny;

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
  - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
    - a) 1 miejsce na 0,75 apartamentu i 1 miejsce na 2 pokoje turystyczne w hotelach,
    - b) 1 miejsce na 0,5 apartamentu, 1 miejsce na 2,5 pokoju turystycznego w domach wypoczynkowych i pensjonatach,
    - c) 1 miejsce na 1 domek turystyczny
    - d) 1 miejsce na 2,5 wynajmowane pokoje w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - e) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w usługach handlu na wydzielonej działce,
    - f) 1 miejsce na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej w usługach gastronomii na wydzielonej działce;
    - g) 2 miejsca na jedną działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - h) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej w zabudowie jednorodzinnej w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii,
  - 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się dopuszczenie ruchu rowerowego w ciągu pieszo jezdnym **KPJ**.
5. Ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

## **Rozdział 9**

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

- §12** 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio do sieci wodnej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w ulicach, zlokalizowanych poza granicami obszarów planu.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - 1) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
    - 2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do gruntu, w ramach poszczególnych posesji, jeżeli warunki gruntowe na to pozwolą,
    - 3) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
  3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzenia, lub we wnękach ścian zewnętrznych budynków;
  4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - 1) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
    - 2) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
  5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
    - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
    - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
    - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.
  6. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

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

- § 13.** 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

**Dział III**  
**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 11**

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

**§ 14.** 1. Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem **UT.1** (zał. 1a do uchwały), o powierzchni 1,8317 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, pensjonatowe, ośrodek wypoczynkowy,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi ośrodka, gastronomia, usługi sportu i rekreacji oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości 6,0 m od strony ulicy Spacerowej i od 6,0 do 7,5 m od strony ulicy Wyzwolenia, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki, z dopuszczeniem realizacji basenu otwartego, niezależnie od ustalonej powierzchni zabudowy,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
  - a) dla domków letniskowych:
    - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość do 7,5 m,
  - b) dla pozostałych budynków:
    - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,
- 5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
  - b) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
  - c) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
  - d) kąt nachylenia od 15° do 40°,
  - e) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach ciemnej zieleni, brązu lub grafitu,
- 6) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 4 i 5;
- 8) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
- 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości; dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
- 10) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Spacerowej (poza granicami planu),
  - b) dopuszcza się dojście piesze od strony ulicy Wyzwolenia (poza granicami planu),
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową, na każdą działkę;
- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- 12) 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%.

2. Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem **UT.2** (zał. 1b do uchwały), o powierzchni 0,4085 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, pensjonatowe, ośrodek wypoczynkowy, z

- dopuszczeniem mieszkania dla właściciela obiektu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi ośrodka, gastronomia, usługi sportu i rekreacji, oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości 7,5 m od strony wschodniej oraz 10,0 m od strony ulicy Wyzwolenia, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się realizację zabudowy zwartej,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki, z dopuszczeniem realizacji basenu otwartego, niezależnie od ustalonej powierzchni zabudowy,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
    - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 15,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
    - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach ciemnej zieleni, brązu lub grafitu,
  - 6) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Natura 2000 w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 6 i 7;
  - 8) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
  - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział terenu,
    - b) powierzchnie działek: min 2000 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokości frontów działek: min 25,0 m,
    - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°;
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Wyzwolenia (poza granicami planu),
    - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy 54KDD (poza granicami planu),
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową, na każdą działkę;
    - d) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
  - 11) 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%.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN** (zał. 1b do uchwały) o powierzchni 0,3210 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki, usługi sportu i rekreacji oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości 7,5 m od strony wschodniej i południowej, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,

- e) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
    - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 25° do 50°,
    - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach ciemnej zieleni, brązu lub grafitu,
  - 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45 m<sup>2</sup>,
    - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie kąta pochylenia dachu, kolorystyki elewacji i dachu do bryły budynku mieszkalnego;
  - 7) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Natura 2000 w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 6 i 7;
  - 9) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
  - 10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
    - a) dopuszcza się podział terenu,
    - b) powierzchnie działek: min 1000 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokości frontów działek: min 25,0 m,
    - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°;
  - 11) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy 54KDD (poza granicami planu),
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
    - c) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
  - 12) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.
4. Dla terenu zabudowy usług turystyki, oznaczonego symbolem **UT.3** (zał. 1c do uchwały), o powierzchni 1,6550 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyczne, pensjonatowe, ośrodek wypoczynkowy,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zaplecze obsługi ośrodka, gastronomia, usługi sportu i rekreacji oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy w odległości 6,0 m od strony wschodniej oraz 7,5 m od strony północnej, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki, z dopuszczeniem realizacji basenu otwartego, niezależnie od ustalonej powierzchni zabudowy,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
    - a) dla domków letniskowych:
      - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość do 7,5 m,
    - b) dla pozostałych budynków:
      - do 2 kondygnacji nadziemnych,
      - maksymalna wysokość budynku do 11,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
    - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 25° do 50°,



- d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - 6) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 7) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
  - 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości; dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - 9) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy Piastowskiej (poza granicami planu),
    - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy 43KDD (poza granicami planu),
    - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 2 miejsca dla osób posiadających kartę parkingową;
  - 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
  - 11) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.
5. Dla terenu zabudowy usług, oznaczonego symbolem **U** (zał. 1d do uchwały), o powierzchni 0,1501 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem usług zdrowia i fizjoterapeutycznych,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie mieszkania dla właściciela obiektu,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, w odległości 3,0 m od terenu KPJ oraz 2,0 od zachodniej granicy terenu U, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się realizację zabudowy zwartej,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
    - a) ~~do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,~~
    - b) maksymalna wysokość do 9,5 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
    - a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
    - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem facjatek i okien połaciowych,
    - c) kąt nachylenia od 25° do 45°,
    - d) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym typu: dachówka cementowa lub bitumiczna, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach ciemnej zieleni, brązu lub grafitu,
  - 6) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Natura 2000 w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 6 i 7;
  - 8) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
  - 9) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości; dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - 10) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy ciągu pieszo jezdnego **KPJ**,
    - b) konieczność zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego na terenie własnej działki,

- 11) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
  - 12) 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%.
6. Dla terenu zieleni publicznej oznaczonego symbolem **ZP** (zał. 1d do uchwały), o powierzchni 0,1066 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni publicznej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
    - b) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - c) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury,
    - d) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
    - e) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Natura 2000 w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 6 i 7;
  - 4) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
  - 5) Ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

## **Rozdział 12**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 15.** Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 13**

### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury i komunikacji**

**§ 16.** Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określa § 12.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **KPJ** (zał. 1d do uchwały), o powierzchni 0,0380 ha, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających 3,5 – 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość pieszo jezdni 3,5 - 4,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejących wartościowych drzew,
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - teren znajduje się w obszarze Natura 2000 w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 6 i 7;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego i w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” dla złoża wód leczniczych w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 6 ust. 2;
- 7) 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%.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 18.** Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Wójta Gminy Kołobrzeg jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustalono oddzielnie dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 19.** Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno.

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

**§ 22.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kołobrzeg