

Uchwała Nr /2014
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2014
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo

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

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIX/201/13 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r. i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 10 listopada 2012 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, zwanego dalej planem miejscowym lub planem, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, obejmującym dz. nr 136/1, 136/2, 136/3, 133/2, 137/1.

§ 2. Integralnymi składnikami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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;
- 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 – oznaczająca symbol cyfrowy terenu funkcjonalnego;
 - 2) wielkie litery – oznaczają symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Część graficzna planu miejscowego składa się z jednego arkusza w skali 1: 500.
5. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów lub ograniczeń w tym zakresie.
6. Przepisy ogólne obowiązują we wszystkich przypadkach, w których inaczej nie stanowią przepisy szczegółowe.

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbole:

- 1) **MW,U** – tereny rozmieszczenia:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwem dla ludzi starszych);
 - usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
 - parkingów i dróg obsługi; obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury i reklamy;
- 2) **ZP** – teren zieleni urządzonej, teren urządzeń rekreacji;
- 3) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny.

§ 5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica obszaru sporządzenia planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol cyfrowy terenu funkcjonalnego;
 - 4) symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) wymiarowanie.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego dotyczące terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego i określoną w tekście planu, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku;

okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, przedsionki, balkony, tarasy i schody wejściowe do budynku 2,0 m;

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: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego i zbiornika wodnego oraz powierzchni obiektów pomocniczych;
4. **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, zjazdy do garaży, itp.
5. **reklama** - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
6. **reklama wielkoformatowa** - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 8,0 m²;
7. **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące reklamą;
8. **tablica informacyjna**- należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów oraz tablice z ogłoszeniami;
9. **szpaler drzew** - jednorzędowe nasadzenie drzew, których korony tworzą lub tworzyć będą zwartą ścianę zieleni o wysokości minimum 3,0 m.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych. Ogrodzenia od strony drogi powinny mieć jednakowy wygląd (ażurowe, powierzchnia prześwitów minimum 30%) i wysokość (maksymalna wysokość do 1,7 m) - wskazane żywopłoty.
2. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
3. W obrębie działek budowlanych zlokalizować miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.
4. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niekolidującymi z ustaleniami planu miejscowego).
5. Nakazuje się lokalizować zabudowę zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu miejscowego; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.
6. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące zasady rozmieszczania szyldów i reklam:
 - 1) dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m²;

- 2) dopuszcza się reklamy związane tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności; (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 8,0 m² i wysokości górnej krawędzi do 3,5 m nad poziom terenu;
- 3) na całym obszarze opracowania planu zakazuje się umieszczania reklam wielkoformatowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam w formie ekranów LED oraz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam;
- 5) zakazuje się reklam zlokalizowanych na ogrodzeniach;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam na obszarach zieleni.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości - na obszarze objętym planem miejscowym nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków krzewów.
2. Jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą ciąg pieszo-jezdny - obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej

1. W planie miejscowym wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – teren zieleni urządzonej, teren urządzeń rekreacji.
2. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby osób muszą posiadać powszechnie dostępne toalety.

§ 12. Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren objęty planem miejscowym znajduje się w obrębie terenu i obszaru górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża wód leczniczych. W związku z tym obowiązują na nim uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych.

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

1. Zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem za wyjątkiem obiektów związanych z placem budowy.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – drogą gminną (ul. Kwiatów Polskich) oraz drogą wojewódzką poprzez ciąg pieszo-jezdny.
2. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie;
 - 2) zakład opieki medycznej – 1,2 miejsca postojowego / 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) usługi pozostałe – 1,2 miejsca postojowego / 50 m² powierzchni użytkowej.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych w granicach terenu – 3 miejsca postojowe.

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

1. Dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę, budowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej oraz wprowadzenia rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej.
2. Obiekty, budowle oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje branzowe, itp.) można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przewodami o średnicy min. 50 mm;
 - 2) dopuszcza się wykonanie studni dla celów obrony cywilnej lub ze względów technologicznych jako dodatkowe, awaryjne źródło zaopatrzenia;
 - 3) nakazuje się zapewnienie awaryjnego i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
4. **Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:**
 - 1) ścieki bytowo-gospodarcze nakazuje się odprowadzić do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko poprzez istniejącą sieć kanalizacyjną;
 - 2) ustala się realizację przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
 - 3) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo-gospodarczych;
 - 4) w obrębie opracowania nakazuje się zaprojektować rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych.

5. Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych

- 1) sieć kanalizacji deszczowej oprzeć na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 3) projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych – na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenie wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników;
- 5) należy tak kształtować niwelację terenu oraz nawierzchnię działek budowlanych, ażeby nie dopuścić do spływu zanieczyszczonych wód do rowu poza terenem opracowania oraz do wód gruntowych.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego i w obrębie planu oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) w obrębie przeznaczonym pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych obsługujących obszar opracowania;
- 3) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stację transformatorową wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną oraz stację kontenerową;
- 4) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną. Dopuszcza się skablowanie sieci napowietrznej.

7. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia przewodami o średnicy min. 63 mm.

8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła oraz ze źródeł energii odnawialnej.

9. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej - lokalizacja linii telekomunikacyjnych i światłowodowych w obrębie obszaru opracowania poza terenami podlegającymi zabudowie budynkami.

10. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów:

- 1) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gm. Kołobrzeg;
- 2) w obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji.

11. Ustalenia w zakresie melioracji – na obszarze objętym planem miejscowym nie występują wody płynące, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych.

12. Ustalenia inne – teren planu miejscowego objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Bardy” nr 15/2008/p z dnia 10.04.2008 r. ważna do dnia 10.04.2017 r.

§ 16. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

**ROZDZIAŁ 3
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§17. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MW,U obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu - tereny rozmieszczenia:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) zakładu opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwą dla ludzi starszych);
 - 3) usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
 - 4) parkingów i dróg obsługi;
 - 5) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury i reklamy,
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obsługi;
 - 2) zakaz lokalizacji od strony ul. Kwiatów Polskich i od strony terenu 2 ZP zabudowy gospodarczej i obsługi;
 - 3) od strony północnej i zachodniej wzdłuż ogrodzenia wykonać szpaler drzew;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usług zdrowia - do czterech kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m; wysokość zabudowy pozostałej – do dwóch kondygnacji i do 9,0 m;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - a) 6,0 m od wschodniej granicy obszaru opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 7,5 od strony drogi gminnej – ul. Kwiatów Polskich;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej i usług zdrowia dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowej 25° - 45°; dla zabudowy pozostałej kąt 15° - 35°;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie dla każdego rodzaju zabudowy zlokalizowanej na tym terenie;
 - 5) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych;
 - 6) szerokość elewacji frontowej – do 60,0 m;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
 - 8) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05;
 - b) maksymalna – 1,5;
 - 9) minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie

występują;

6. zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren funkcjonalny znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 12 ustaleń planu miejscowego;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 0,50 ha;
8. zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z § 14 ustaleń planu miejscowego;
9. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
10. ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – 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%.

§18. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2 ZP obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zieleni urządzonej;
 - 2) teren urządzeń rekreacji;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny ogólnodostępne i służące użytkownikom terenu funkcjonalnego 1 MW,U;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) lokalizacja różnych form zieleni urządzonej;
 - 4) lokalizacja obiektów małej architektury;
 - 5) lokalizacja oczka wodnego;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
 - 2) wysokość obiektów małej architektury do 4,5 m;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują;
6. zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 12 ustaleń planu miejscowego;
7. zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp do terenu poprzez działkę znajdującą się poza obszarem opracowania planu (projektowany ciąg pieszo-jezdny zgodnie z obowiązującym dla tego terenu planem miejscowym);
8. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
9. ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – brak wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu.

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

1. przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
2. zasady zagospodarowania terenu – szerokość zgodnie ze stanem istniejącym i wydzieleniem działki;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej Zieleniewa. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 12 ustaleń planu miejscowego;
6. zasady obsługi komunikacyjnej – podłączenie do drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
7. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami zawartymi w § 15 ustaleń planu miejscowego;
10. ustalenie dotyczące stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości – brak wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu.

ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr /14
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2014 r.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo**

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

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 czerwca do 22 lipca 2014 r., w wyznaczonym do dnia 14 sierpnia 2014 r. terminie nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo zgodnie z uchwałą nr XXIX/201/13 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 08.11.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo działki nr 136/1, 136/2, 136/3, 133/2, 137/1.

Zmianie podlega plan miejscowy Zieleniewa przyjęty chwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.

Obszar objęty zmianą ma powierzchnię około 1,64 ha i znajduje się w zachodniej części zabudowy wsi i graniczy z drogą gminną (ul. Kwiatów Polskich).

Podstawą sporządzenia planu były:

- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg,
- ustalenia planu miejscowego Zieleniewa przyjętego chwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.,
- wnioski i uwagi urzędów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu,
- przepisy prawa,
- dokumenty specjalistyczne i opracowania z zakresu środowiska.

Projekt zmiany planu przeszedł bardzo długi cykl formalno-prawny. Zarówno instytucje jak i osoby fizyczne zostały powiadomione o możliwości składania wniosków do projektu planu, a następnie instytucje i urzędy zaopiniowały i uzgodniły projekt planu. Społeczeństwo mogło zapoznać się z projektem planu w trakcie jego wyłożenia do wglądu ludności, a następnie złożyć uwagi.

Przyjęcie w planie w przypadku terenów 2 ZP i 3KPJ braku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu wynika z analizy stanu istniejącego i stanu w przeszłości, ustaleń zmienianego planu w którym stawki wynosiły 0,0% oraz Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo.

Zakres planu jest niewielki i głównie sprowadza się do zapisu o możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zakładów opieki medycznej z usługami nieuciążliwymi dla ludności (podobny zapis istniał w zmienianym planie).