

Projekt nr
olnkuw 328

**Uchwała Nr /14
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2014
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo**

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

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XV/107/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo przyjętego uchwałą Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r., Nr XLIII/287/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r., Nr X/67/2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo zwanego dalej planem miejscowym, obejmującego teren położony w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 163 z drogą powiatową PO282Z prowadzącą od powyższej drogi wojewódzkiej do Budzistowa zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 2. Integralnymi składnikami uchwały są:

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

**ROZDZIAŁ 2
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 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 kolejności terenu funkcjonalnego;
 - 2) mała litera – oznacza symbol literowy terenu funkcjonalnego położonego w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
 - 3) wielka litera lub litery na końcu – oznaczają symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego.
4. Obowiązuje osobna numeracja dla terenów dróg.
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 dla terenów funkcjonalnych.

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

1. UC,UW,P,KS – tereny rozmieszczenia:
 - 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów: handlowych, gastronomii, kultury, ekspozycji, widowiskowych, sportu, rzemiosła usługowego, składów, magazynów, hurtowni;
 - 3) obiektów obsługi komunikacji samochodowej - parkingów, dróg obsługi, motelu i stacji paliw z zapleczem;
 - 4) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturą techniczną i drogową oraz zielenią, obiektami małej architektury i reklamy;
2. R – tereny rolnicze;
3. ZP – tereny zieleni urządzonej;
4. KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – rondo;
5. KDL – droga klasy lokalnej.

§ 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) symbol cyfrowy kolejności terenu funkcjonalnego;
 - 3) symbol literowy terenu funkcjonalnego położonego w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
 - 4) symbol przeznaczenia terenu funkcjonalnego;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) lokalizacja skrzyżowania z drogą powiatową.
2. Następujące oznaczenia graficzne terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
 - 2) granica obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) granica gm. Kołobrzeg;
 - 2) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320007 „Dorzecze Parsęty”;
 - 3) granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
 - 4) granica projektowanego użytku ekologicznego „Słonawa”;
 - 5) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
 - 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 7) granica strefy ochronnej „B” uzdrowiska Kołobrzeg;
 - 8) magistrała wodociągowa;
 - 9) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:

1. **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
2. **drogi obsługi** – należy przez to rozumieć drogi zapewniające dojazd do poszczególnych terenów funkcjonalnych oraz komunikację wewnątrz tych terenów w tym: drogi przeciwpożarowe, drogi serwisowe, drogi gospodarcze;
3. **front budynku** – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony której nie ma dostępu do zaplecza gospodarczego i dostawczego budynku;
4. **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania w tym drogi;
5. **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 i schody wejściowe do budynku 1,5 m;
6. **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchni obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych – np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego i zbiornika wodnego oraz powierzchni obiektów pomocniczych;
7. **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę budynku tzn. tarasy, schody zewnętrzne, podcienia, zjazdy do garaży, itp.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabrania się stosowania ogrodzeń z płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych lub innych pełnych.
2. Zabrania się budowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 25,0 m. Dopuszcza się budowę budowli infrastruktury telekomunikacyjnej (anten i wież) o wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych.
3. Na terenach dopuszczających kilka kategorii przeznaczenia, możliwe jest realizowanie na działce budowlanej dopuszczonych kategorii w dowolnych proporcjach , w tym tylko jednej z nich, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianach budynków oraz wolnostojących.

Na poszczególnych terenach funkcjonalnych (za wyjątkiem terenu 2a R i 2b R) dopuszcza się lokalizację: tablic reklamowych o wymiarach nieprzekraczających 12,0 x 4,0 m, masztów flagowych oraz słupów reklamowych o wysokości do 25,0 m.

5. Do czasu realizacji zagospodarowania planowanego w planie miejscowym dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z zapisami w ewidencji działek.
6. W obrębie działek budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
7. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niekolidującymi z ustaleniami planu miejscowego).

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

1. W projektowaniu uwzględnić sąsiedztwo obszarów chronionych w tym szczególnie:
 - 1) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320007 „Dorzecze Parsęty”;
 - 2) projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
 - 3) projektowanego użytku ekologicznego „Słonawa”.

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

- a) pogorszenia stanu stwierdzonych w granicach ww. obszarów chronionych siedlisk przyrodniczych (w szczególności siedlisk halofilnych) oraz chronionych gatunków, w tym siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 „Dorzecze Parsęty”;
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczony został obszar Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” oraz na stwierdzone gatunki chronione prawem krajowym;
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” lub jego powiązania z innymi obszarami.
2. W obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się działań, które mogą spowodować zmianę stosunków wodnych w ww. obszarach chronionych, w tym szczególnie w obrębie siedlisk halofilnych.
 3. W przypadku gdy planowane będzie wykonanie czynności, które mogą spowodować płoszenie ptaków, bądź niszczenie ich potencjalnych siedlisk, prowadzenie tych czynności musi nastąpić poza okresem lęgowym.

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

1. W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu występują strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Ustanawia się strefy „W III” określone na rysunku planu miejscowego, w obrębie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dotyczące ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego planu miejscowego.

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

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

Spis stanowisk archeologicznych:

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

2. Zaprojektować zabudowę i zainwestowanie terenów tak, ażeby nie spowodować dysharmonii w krajobrazie i nie przesłonić dominant sylwety m. Kołobrzeg.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania przestrzeni publicznej

1. W planie miejscowym wyznacza się następujące przestrzenie publiczne: tereny zieleni urządzonej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:
 - 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów – zgodnie z § 12 ustaleń planu miejscowego;
 - 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej reklam - zgodnie z § 7 ustaleń planu miejscowego.
3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane i tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby osób powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.

§ 11. Ustalenie dotyczące terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - część terenu objętego planem miejscowym znajduje się w obrębie terenu i obszaru górniczego „Kołobrzeg II” utworzonych dla ochrony złoża wód leczniczych. W tym obrębie obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych.

§ 12. 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, obiektów dla obsługi imprez i widowisk plenerowych.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów zapewnić w oparciu o:
 - 1) system komunikacji wewnętrznej - sieć dróg obsługi, parkingi, ciągi piesze;
 - 2) połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – z drogą powiatową nr 3330Z oraz poprzez skrzyżowanie w ciągu drogi GP (02 KDGP – rondo).
2. W obrębie systemu komunikacyjnego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku nie możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2 należy prowadzić je przez tereny o innym przeznaczeniu.
4. Obiekty, budowle oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje branżowe, itp.) można realizować na każdym terenie, o ile nie koliduje to z ustaleniami planu miejscowego, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.
5. **Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:**
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie 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 oraz wyposażenie w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Ustalenia zasad odprowadzenia ścieków komunalnych:**
 - 1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzić do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w m. Korzyścienko poprzez istniejącą w sąsiedztwie sieć kanalizacyjną;
 - 2) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy min. 63 mm i grawitacyjnych o średnicy min. 150 mm;
 - 3) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków komunalnych;
 - 4) w obrębie opracowania nakazuje się wykonanie rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków.
7. **Ustalenia zasad odprowadzenia wód opadowych i gruntowych:**
 - 1) należy zaprojektować kanalizację deszczową, której rozmieszczenie oraz średnice będą uwzględniać obowiązek odprowadzenia wód z pozostałych zmeliorowanych terenów rolniczych znajdujących się w zlewni obecnego rowu;
 - 2) sieć kanalizacji deszczowej oprzeć na systemie retencji gruntowej wód nie zanieczyszczonych i odprowadzeniu nadmiaru do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i dolnego odcinka istniejącego rowu melioracyjnego, który należy przebudować;
 - 3) zanieczyszczone wody opadowe podczyścić w obszarze planu miejscowego i wraz z nadmiarem wód opadowych i melioracyjnych odprowadzić kolektorem deszczowym

poza teren opracowania do rzeki Parsęty zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych oraz regulacji ich zrzutu do odbiorników, w tym budowę zbiorników retencyjnych;
- 5) niwelację oraz nawierzchnię działek budowlanych należy tak kształtować, ażeby nie dopuścić do spływu zanieczyszczonych wód do rowu i wód gruntowych;
- 6) uwzględnić uwarunkowania zawarte w ust. 13.

8. Ustalenia zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego i w obrębie planu miejscowego oraz ze źródeł energii odnawialnej (wykluczone elektrownie wiatrowe i wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne);
- 2) w obrębie jednostek funkcjonalnych przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych obsługujących obszar opracowania;
- 3) dopuszcza się zasilanie działek budowlanych poprzez stacje transformatorowe wolnostojące, dobudowane lub wbudowane oraz stosowanie stacji kontenerowych;
- 4) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, podziemną; w przypadku istniejącej sieci napowietrznej średniego i niskiego napięcia dopuszcza się jej skablowanie;
- 5) w stosunku do napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy zachować pas terenu ograniczony po obu stronach linii granicą 20,0 m liczoną od osi skrajnych linii, wyłączony z zabudowy oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 6) w stosunku do napowietrznej linii średniego napięcia obowiązuje zachowanie pasa 15 m (po 7,5 m w obydwie strony licząc od osi linii) wyłączonego spod zabudowy oraz nasadzeń zielenią wysoką; dopuszcza się skablowanie linii – obowiązują wówczas ustalenia pkt. 7;
- 7) zakazuje się wznoszenia budynków oraz sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio na liniach kablowych 0,4 kV i 15 kV oraz w pasie 2,0 m od osi kabli.

9. Ustalenia zasad zaopatrzenia w gaz – zasilanie w gaz dopuszcza się poprzez sieć średniego i niskiego ciśnienia z sieci poza terenem opracowania przewodami o średnicy min. 63 mm lub ze zbiorników indywidualnych zlokalizowanych w miejscach niewidocznych z drogi wojewódzkiej i powiatowej oraz z parkingów.

10. Ustalenia zasad zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła oraz ze źródeł energii odnawialnej (wykluczone elektrownie wiatrowe i wolnostojące ogniwa fotowoltaiczne);
- 2) zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania zanieczyszczeń do atmosfery.

11. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej sieci łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej;
- 2) lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się w obrębie obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustalenia zasad gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gm. Kołobrzeg.

13. Ustalenia w zakresie melioracji:

- 1) należy zachować dolny odcinek istniejącego rowu melioracyjnego jako „otwarty” na terenie obszaru 3 ZP;

- 2) należy dokonać odwodnienie terenów rolniczych i zurbanizowanych zgodnie z ich projektowanym przeznaczeniem;
 - 3) w miejscach kolizyjnych budowli z sieciami melioracyjnymi należy dokonać stosownych zmian uwzględniając uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych.
14. **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.

§ 15. 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.

§ 16. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

1. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
3. tereny dla których obowiązują poziomy hałas w środowisku określone w przepisach dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1a UC, UW, P, KS; 1b UC, UW, P, KS obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu - tereny rozmieszczenia:
 - 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 2) obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów: handlowych, gastronomii, kultury, ekspozycji, widowiskowych, sportu, rzemiosła usługowego, składów, magazynów, hurtowni;
 - 3) obiektów obsługi komunikacji samochodowej - parkingów, dróg obsługi, motelu i stacji paliw z zapleczem;
 - 4) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturą techniczną i drogową, oraz zielenią, obiektami małej architektury i reklamy;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ekspozycja frontów budynków od strony drogi wojewódzkiej i powiatowej;
 - 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu uwzględniające warunki wynikające z faktu przebiegu nad częścią obszaru linii elektroenergetycznych 110 i 15 kV zgodnie z §14 ust. 8 ustaleń planu;
 - 3) lokalizacja stacji paliw i motelu od strony drogi wojewódzkiej w obrębie **1b UC, UW, P, KS**;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość do 15,0 m;
 - 2) linie zabudowy – nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
 - a) 1a UC, UW, P, KS:
 - 12,0 m od granicy z obszarem 3 ZP;
 - 20,0 m od osi skrajnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - 12,0 i 18,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;

- oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- b) 1b UC, UW, P, KS:
 - 20,0 m od osi skrajnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - 6,0 i 10,0 m od granicy obszaru opracowania planu miejscowego;
 - 15,0 m od granicy z obszarem 2R oraz 02 KDGP;
 - oraz zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 1a UC, UW, P, KS – 35,0%;
 - b) 1b UC, UW, P, KS – 38,5%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05;
 - b) maksymalna:
 - 1a UC, UW, P, KS – 0,7;
 - 1b UC, UW, P, KS – 0,8,
- 5) minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10 %;
- 6) zielen należy realizować od strony przyległych gruntów rolnych, a w obrębie terenów zainwestowanych w postaci zieleni niskiej oraz grup drzew; od strony nieczynnego cmentarza wykonać zadrzewienia w pasie o szerokości min. 5,0 m;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie o nachyleniu do 12° i strome od 13° do 40°;
- 4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
- 5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
- 6. zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
- 7. minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 0,5 ha (nie dotyczy wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, których wielkość wynika z przyjętej technologii);
- 8. zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenów funkcjonalnych z przyległej drogi powiatowej nr 3330Z w miejscu lokalizacji skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego oraz poprzez jednostkę 02 KDGP (rondo);
 - 2) główna obsługa zaplecza magazynowego i gospodarczego oraz parkingów poprzez drogi obsługi wewnątrz terenów funkcjonalnych;
 - 3) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych dla samochodów przyjmując minimum dla:
 - a) obiektów handlowych - 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni sprzedaży;
 - b) dla pozostałych obiektów - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- a) 1- jeżeli liczba miejsc wynosi 6-15;
 - b) 2 - jeżeli liczba miejsc wynosi 16-40;
 - c) 3 – jeżeli liczba miejsc wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli liczba miejsc wynosi ponad 100;
9. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – podłączenia zgodnie z warunkami zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
10. 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%.

§ 18. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2a R i 2b R obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu - tereny rolnicze;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) użytkowanie terenu zgodnie z ewidencją i formą użytkowania terenu;
 - 2) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej podziemnej;
 - 3) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami system melioracyjny;
 - 4) zakaz zabudowy budynkami;
 - 5) zakaz lokalizacji reklam,
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony według przepisów odrębnych – część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
6. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd z drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej;
7. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego. Nowe sieci magistralne dopuszcza się prowadzić w pasie przebiegającym w sąsiedztwie granicy terenów usługowych. Dopuszcza się lokalizację w ww. pasie przewodów w przypadku przebudowy sieci;
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 10%.

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

1. przeznaczenie terenu- teren zieleni urządzonej;
2. zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zieleń niska i wysoka;

- 2) zbiorniki wodne dla celów krajobrazowych i retencyjnych; dopuszcza się poszerzenie rowu w celu wykonania zbiorników wodnych;
- 3) wzdłuż rowu i zbiorników zadrzewienia i zakrzaczenia;
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury;
3. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w tym zbiorników wodnych w odniesieniu do terenu – 85 %;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenów zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajdują się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
6. zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
7. zasady obsługi komunikacyjnej – dojazdy z przyległych terenów funkcjonalnych;
8. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – dopuszcza się podłączenie rowu do kolektora deszczowego odprowadzającego wody do Parsęty;
9. ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

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

1. przeznaczenie terenu – droga klasy lokalnej;
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi i skrzyżowanie;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 3) wyposażenie techniczne drogi, infrastruktura techniczna;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
4. zasady ochrony według przepisów odrębnych – teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych. Na tym obszarze obowiązują uwarunkowania zawarte w § 11 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - 1) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względu na środowisko, uwarunkowania ekonomiczne lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) podłączenie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
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 5%.

§ 21. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 02 KDGP obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu – droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego (GP);
2. zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizacja skrzyżowania (ronda) w ciągu drogi GP, szerokość w liniach rozgraniczających 58,0 – 89,0 m wraz z podłączeniami do istniejącego układu drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wyposażenie techniczne drogi, infrastruktura techniczna;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 8 ustaleń planu miejscowego;
4. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
 - 1) dopuszcza się infrastrukturę techniczną dla sytuacji w których nie można jej prowadzić poza pasem drogowym ze względu na środowisko, uwarunkowania ekonomiczne lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) podłączenie infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 ustaleń planu miejscowego;
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 5%.

ROZDZIAŁ 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 czerwca 2009 r. (GZ.tr.057 – 602 – 270/09) grunty klasy III położone na obszarze opracowania uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy