



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 20 marca 2024 r.

Poz. 1658

UCHWAŁA NR LXV/540/2024 RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 5 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.²⁾) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/288/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniewo, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo**, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 1,73 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługą komunikacyjną i inżynierską oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

¹⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2023 r., poz. 572, poz. 1463, poz. 1688;

²⁾Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich elementów elewacji;
- 2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia, przejazdy i podcienie,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci względem płaszczyzny poziomej posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 5) usługi nieuciążliwe – obejmujące w szczególności: usługi kultury, usługi administracyjno-biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 60,0 m², usługi gastronomii o powierzchni użytkowej do 100,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców, usługi turystyki (pokoje na wynajem), usługi zdrowia, rehabilitacji i odnowy biologicznej, usługi sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne), usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów (gabinety, kancelarie, pracownie projektowe, działalność wytwórcza i usługowa artystów), z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej nieoddziałującej negatywnie na pozostałe funkcje terenu (usługi rzemieślnicze nieprodukcyjne: fryzjerskie, fotograficzne, zegarmistrzowskie, krawieckie, kaletnicze, wyposażenia wnętrz i inne pokrewne oraz usługi rzemieślnicze związane z lokalną produkcją spożywczą: piekarnia, mały browar i inne pokrewne).

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 4. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN,U**, o powierzchni 0,78 ha, oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2 MN,U** o powierzchni 0,61 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług nieuciążliwych:
 - a) dopuszcza się usługi wbudowane lub wolnostojące o powierzchni do 30% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy na działce;
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1÷0,9,
 - d) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego do 2 kondygnacji:
 - od 3,5 m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

- e) dach budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego symetryczny, dwu- lub wielospadowy, o kątach nachylenia głównych połaci $35\div 50^\circ$,
- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczo-garażowej wolnostojącej oraz zabudowy usługowej wolnostojącej w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego:
 - wysokość – 1 kondygnacja – do 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - dachy symetryczne dwu- lub czterospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci $20\div 45^\circ$,
- g) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, ryzalitu oraz naturalnego koloru ceramiki,
- h) dachy kryte dachówką w odcieniach szarości i grafitu,
- i) na terenie budynki przeznaczone do rozbiórki, oznaczone na rysunku planu,
- j) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW** o powierzchni 0,34 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia,
 - minimum chodnik jednostronny,
 - c) dopuszcza się przekrój poprzeczny jako pieszo-jezdnię,
 - d) dopuszcza się nasadzenia zieleni komponowanej,
 - e) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - f) istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa, dopuszczalna kanalizacji deszczowej i teletechniczna.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 6. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Zasada podziału na działki wg rysunku planu:

- 1) dla terenów 1 MN,U i 2 MN,U minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu;
- 2) dla terenów 01 KDW – zakaz podziału – wydzielenie działki w granicach terenu elementarnego.

3. Dopuszcza się:

- 1) zmniejszenie powierzchni istniejących działek budowlanych do min. 900 m², w związku z poszerzeniem pasa drogowego;
- 2) wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. W granicach w/w obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony ekspozycji sylwety wsi Zieleniewo, w której obowiązuje dostosowanie wysokości nowej zabudowy do wysokości istniejącej zabudowy historycznej. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji realizowane są poprzez ustalenia planu.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dostęp komunikacyjny obszaru objętego planem z publicznej drogi gminnej (ul. Wycieczkowa) oraz z publicznej drogi powiatowej nr 3356Z (ul. Szczecińska), przyległych do obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) 1 lokal mieszkalny – 1 miejsce postojowe;
- 2) 1 obiekt usługowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów: 1 obiekt usługowy – 2 miejsca postojowe.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej z ujęcia Bogucino – Rościęcino poza obszarem objętym planem, poprzez projektowaną sieć wodociągową o minimalnej średnicy \varnothing 80 mm w terenie 1 KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w przyległych drogach;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Korzyścienku poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej poza obszarem objętym planem i projektowaną kanalizację sanitarną o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm w terenie 01 KDW.

3. Odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych do projektowanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 150 mm w terenie 01 KDW z podłączeniem do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej poza obszarem objętym planem;
- 2) do czasu realizacji sieci odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt przez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych w / na grunt na terenie własnej działki, z obowiązkiem częściowego gromadzenia wód opadowych z połąci dachów i wykorzystania ich do celów gospodarczych,
- 5) dopuszcza się częściowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek budowlanych do projektowanej kanalizacji deszczowej w drodze 01 KDW.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia w terenie 01 KDW.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącego systemu sieci gazowej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć gazową średniego lub niskiego ciśnienia w terenie 01 KDW, z zachowaniem strefy kontrolowanej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub innych niepowodujących ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

7. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru..

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącego systemu sieci telekomunikacyjnej poza obszarem objętym planem poprzez projektowaną sieć telekomunikacyjną w terenie 01 KDW .

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Kołobrzeg, z selektywną zbiórką odpadów.

10. Istniejące odcinki sieci infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Kołobrzeg”, obejmujący obszar górniczy „Kołobrzeg II” dla złoża leczniczych wód mineralnych, w których obowiązują uwarunkowania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze lub innych aktualnie obowiązujących przepisach prawa. Wszelkie przedsięwzięcia planowane do realizacji mogące w stopniu znacznym wpływać na jakość wód podziemnych wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę, w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących wpływać na jakość wód podziemnych, szczególnie:

- 1) nakaz zadaszania miejsc składowania odpadów komunalnych w przypadku ich lokalizacji poza budynkiem;
- 2) zakaz stosowania fundamentów naruszających zasoby wód leczniczych oraz używania do ich izolacji materiałów toksycznych.

§ 12. Na obszarze objętym planem brak jest terenów, dla których należałoby ustalić zasady i ograniczenia wynikające z tytułu z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów 1 MN,U i 2 MN,U w wysokości 30%;
- 2) dla terenów 01 KDW ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

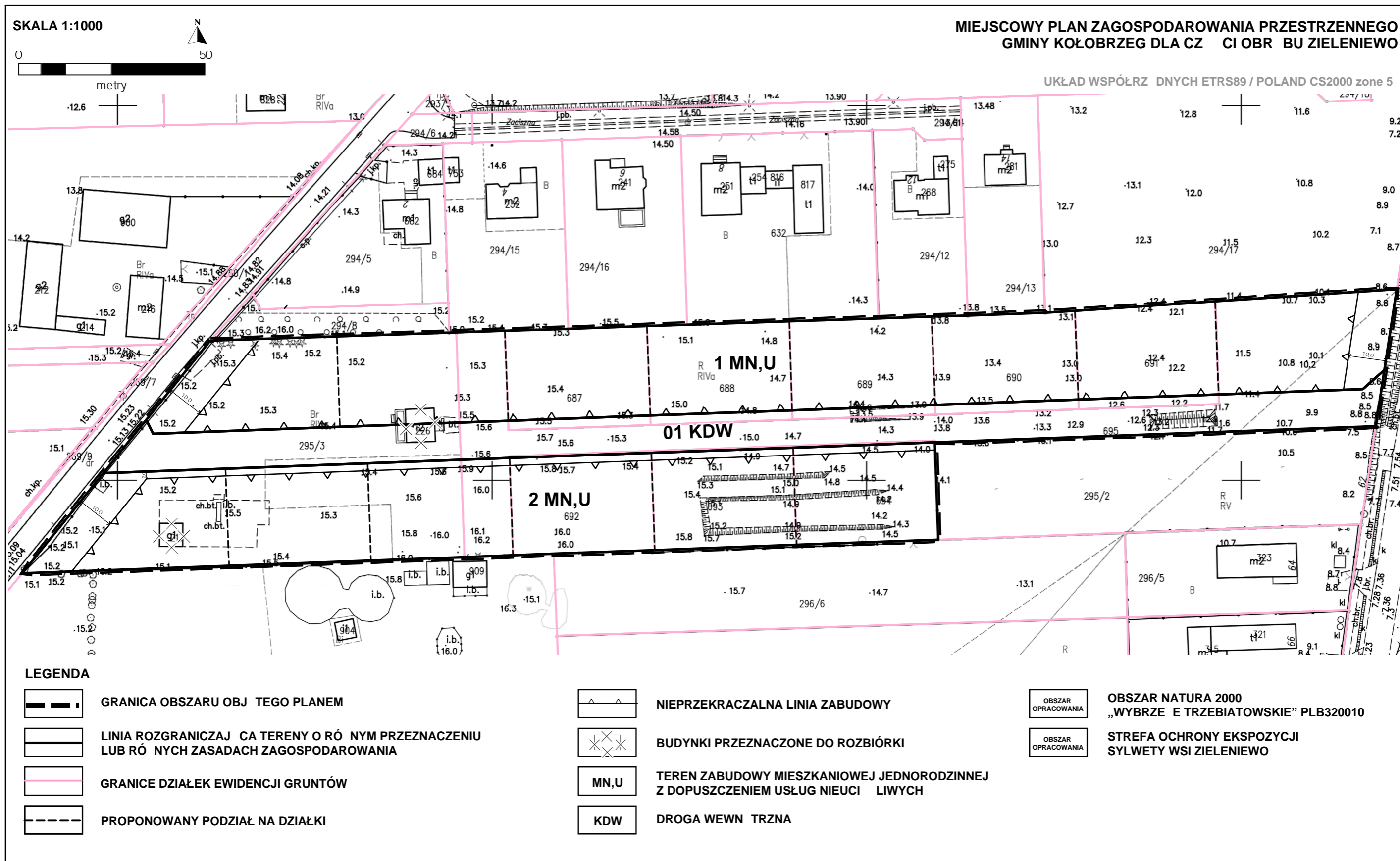
§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, przyjętego Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 42 poz. 907.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXV/540/2024
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/288/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach 13 grudnia 2023 r. do 4 stycznia 2024 r., wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabeli stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Trzy uwagi nie zostały uwzględnione.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem ich odrzucenia stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

**ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG do Załącznika Nr 3
do Uchwały Nr LXV/540/2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 marca 2024 r.**

L.p.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy / symbol w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.	Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 8 m lub pozostawienie szerokości pasa drogowego 10 m, z jednoczesną rezygnacją z ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.	teren elementarny 01 KDW	Pozostawia się szerokość pasa drogowego 10 m, ze względu na możliwość bardziej funkcjonalnego zagospodarowania drogi.
2.	Zmiana mpzp dla sąsiadujących nieruchomości właściciela (obecnie Park Rozrywki Dziki Zachód) na cele mieszkaniowe.	poza obszarem planu	Nie dotyczy obszaru przedmiotowego planu.
3.	Zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 8 m.	teren elementarny 01 KDW	Pozostawia się szerokość pasa drogowego 10 m, ze względu na możliwość bardziej funkcjonalnego zagospodarowania drogi.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LXV/540/2024
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 997 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały będą wynikiem działań przyszłych inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.

**Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr LXV/540/2024
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 5 marca 2024 r.**

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

załącznik