

**UCHWAŁA NR XXXVIII/326/2022
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 23 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz.1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz.1873 i poz. 1986) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy wstępne.**

§ 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, stwierdzając nienaruszalność ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, obręb Zieleniewo, o łącznej powierzchni 1,6469 ha, położony po stronie północno- zachodniej od drogi powiatowej (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo).

3. Granice obszaru objętego planem przedstawione zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 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;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) symbole i oznaczenia terenów;
- 5) granica strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej;

- 6) obiekty w ruinie do likwidacji;
- 7) drzewa do zachowania;
- 8) miejsca proponowanych wjazdów na teren MW,U;
- 9) wymiarowanie linii zabudowy.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia powyżej 15°, przy czym przedział kąta nachylenia dachu ustalono w przepisach szczegółowych;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu stromeo;
- 6) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można wykraczać z zabudową, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, urządzenia dla osób niepełnosprawnych, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,70 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 10) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową w rozumieniu definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z wyłączeniem obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię rodzimego terenu, a także schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, markiz, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz szklarni, altan, i szop;
- 12) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych, w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odoru, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, oraz generujących zachowania i postępowania przyjętych społecznie za nieetyczne;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć, wysokość mierzona w sposób opisany zgodnie z przepisami odrębnymi

16) **zabudowa łączona** - należy przez to rozumieć, zespół budynków o tej samej lub różnych funkcjach połączonych ze sobą bezpośrednio lub za pośrednictwem łączników zlokalizowanych na dowolnych kondygnacjach.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: oznaczone symbolem **MW,U** – tj.: tereny rozmieszczenia:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi);
- usług oświaty - przedszkole;
- usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
- parkingów i dróg obsługi jako drogi wewnętrzne;
- obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni.

Rozdział 2.

Zasady ochrony, kształtowania krajobrazu i ład przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu.

§ 5. 1. Na terenie elementarnym wskazanym, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, bieli oraz naturalnych kolorach materiałów budowlanych takich jak kamień, cegła, metal, drewno, szkło, itp.
- 3) kolorystykę pokrycia dachu, zgonie z ustaleniami szczegółowymi;

2. Przestrzeń publiczną w granicach terenu elementarnego należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię twardą z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni.

3. Dopuszcza się przeprowadzanie podziałów, i/lub łączenia nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.

4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się możliwość przeprowadzania korekt istniejących podziałów geodezyjnych w granicach terenu elementarnego w celu:

- 1) wydzielenia niezbędnego dojazdu;
- 2) zapewnienia odpowiedniej odległości obiektów budowlanych od granic działek, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) polepszenia zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. Jakikolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości.

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.

3. Ustala się nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego.

4. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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.

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

7. Ustala się zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

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

9. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi 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 i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

2. W granicach strefy B znajdują się budynki o złym stanie technicznym, oznaczone, zgodnie z rysunkiem planu jako obiekty w ruinie do likwidacji. Dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych liniach zabudowy, tj. odpowiednio 10,0 m od ul. Szczecińskiej (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo) i całkowitej wysokości budynków nie wyższej niż 9,0 m. Pozostałe ustalenia za wyjątkiem wysokości zgodnie z § 14.

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

4. 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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

2. Przestrzeń w obrębie terenu elementarnego (dróg wewnętrznych i ciągów pieszych) należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w nawierzchnię typu bruk betonowy, bruk kamienny, asfalt, tartan.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar górniczy „Kołołbrzeg II” wyznaczony dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołołbrzeg”, 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.

2. 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.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem pasa ochronnego brzegu wód morskich.
5. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
7. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości.

§ 10. 1. Plan nie nakłada obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów terenów, a także nie określa granic obszarów przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1990 z późn. zm.).

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
3. Dopuszcza się wydzielenie terenów pod lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb - niezależnie od ustaleń planu.

Rozdział 8.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych należy zapewnić w oparciu o połączenie z zewnętrznymi drogami publicznymi – drogą gminną (ul. Kwiatów Polskich) oraz drogą powiatową (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo), w miejscach oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu jako "miejsca proponowanych wjazdów na teren MW,U".

2. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w obrębie terenu elementarnego, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7,5 m, dla której ustala się:

- 1) powiązanie drogi wewnętrznej z istniejącym systemem komunikacyjnym zlokalizowanym poza granicami planu;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12;
3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia, w granicach terenu elementarnego, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub 1 miejsce na 1 apartament, lub 1 miejsce na 3 pokoje w budynku świadczącym usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwem dla ludzi starszych;
 - b) 1 miejsce na 10 mieszkańców dla domu opieki społecznej i/lub socjalnej;
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni konsumpcyjnej w lokalu gastronomicznym,
 - d) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w usługach w tym w przedszkolu,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży w usługach handlu,
 - f) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, w przypadku łączenia funkcji obowiązuje wskaźnik łączny z zastosowaniem współczynnika 0,8; przy czym, dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
 - 2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1) w liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5
 - b) 5% ogólnej liczby miejsc postojowych w przypadku liczby miejsc postojowych większej, niż 20.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, położonych poza granicami planu.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych średnicach dn 150 mm;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w granicach terenu;
- 3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;
- 5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni z dopuszczeniem zastosowania zbiorników do retencjonowania wód opadowych.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ poprzez linie SN 15 kV;
- 2) zasilanie terenu elementarnego na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 3) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) uwzględnienie konieczności usunięcia ewentualnych kolizji lub przebudowy istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym na trasie istniejących kablowych linii elektroenergetycznych;
- 7) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi, tj.:
 - 15 m dla linii napowietrznych SN (po 7,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy),
 - 3 m dla linii napowietrznych nN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy);
- 8) wzdłuż elektroenergetycznych linii kablowych zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj.:
 - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie z wymaganym zapotrzebowaniem w obrębie danego terenu elementarnego, w sposób zapewniający całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych jako:

- wolnostojące małowabarytowe, dla których dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację stacji transformatorowych wolnostojących w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- wbudowane w bryłę budynku;

11) dopuszczenie stosowania ogniw fotowoltaicznych w formie mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.);

12) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej w granicach terenu;
- 2) dopuszczenie realizacji usług publicznych w zakresie dostępu do usług szerokopasmowych, za wyjątkiem wolnostojących wież o konstrukcji stalowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

7. W przypadku kolizji istniejących sieci z projektowaną zabudową należy dokonać przełożenia tych sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia ustala się:

- 1) możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno - ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru;
- 2) możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno - gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 3) możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;
- 4) możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu niż komunikacyjne;
- 5) konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- 6) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;
- 7) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni.

Rozdział 10.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.
3. Ustala się zakaz działań i sposobu użytkowania terenu, który mógłby doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu i składowania nieczystości.

DZIAŁ III.
Przepisy szczegółowe.
Rozdział 11.

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

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwą dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi), oznaczonego symbolem **MW,U**, o powierzchni 1,6469 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: - tereny rozmieszczenia:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarstwą dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi);
 - b) usług oświaty - przedszkole;
 - c) usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
 - d) parkingów i dróg obsługi jako drogi wewnętrzne;
 - e) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10,0 m od działki drogowej nr 446/14, obręb Zieleniewo (ul. Szczecińska) i 6,0 m od działki drogowej nr 452, obręb Zieleniewo (ul. Kwiatów Polskich),
 - b) zabudowa wolnostojąca lub łączona, tworząca jednorodny zespół zabudowy; nie dotyczy to zabudowy gospodarczej i obiektów obsługi,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych do 1,4,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - g) lokalizacja budynków garażowych i/lub gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku głównego zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych i zakładów opieki medycznej:
 - a) do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) wysokość budynku do 15,0 m;
 - c) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej do 2 kondygnacji nadziemnych, do 9,0 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości dla innych funkcji:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynku do 9,0 m;
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
 - a) stosowanie dachów stromych, symetrycznych dwu - lub wielospadowych z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn, facjatek i okien połaciowych, lub dachów płaskich; w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej z wyłączeniem dachów płaskich,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i budynków instytucji ochrony zdrowia świadczącej usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi oraz przedszkola ustala się kąt nachylenia od 25° do 45°,
 - c) dla pozostałych funkcji dopuszcza się kąt nachylenia od 15° do 35°,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia od 0,5° do 15° dla każdego rodzaju zabudowy zlokalizowanej na tym terenie, za wyjątkiem obiektów położonych w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej,
 - e) w przypadku dachów stromych - pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60 m² i maksymalnej wysokości do 6,0 m,
 - b) kąt nachylenia dachu od 15° do 45°,
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich z dopuszczeniem tarasów - rodzaj pokrycia dowolny;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - b) dla przedszkola ustala się zagwarantowanie realizacji placu zabaw o powierzchni minimum 500 m²,
 - c) dla usług zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej ustala się zagwarantowanie realizacji terenu zieleni parkowej o powierzchni minimum 2000 m², z możliwością realizacji, na tym terenie urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym placu zabaw dla dzieci z przedszkola;
- 8) Zasady łączenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalne wielkości działek 2500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 10°;
 - b) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
- 9) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu zgodnie z § 12,
 - b) obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości: dla terenu oznaczonego symbolem **MW, U - 30%**;

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 17. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo uchwalonego uchwałą Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

§ . 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołobrzeg.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Julian Nowicki

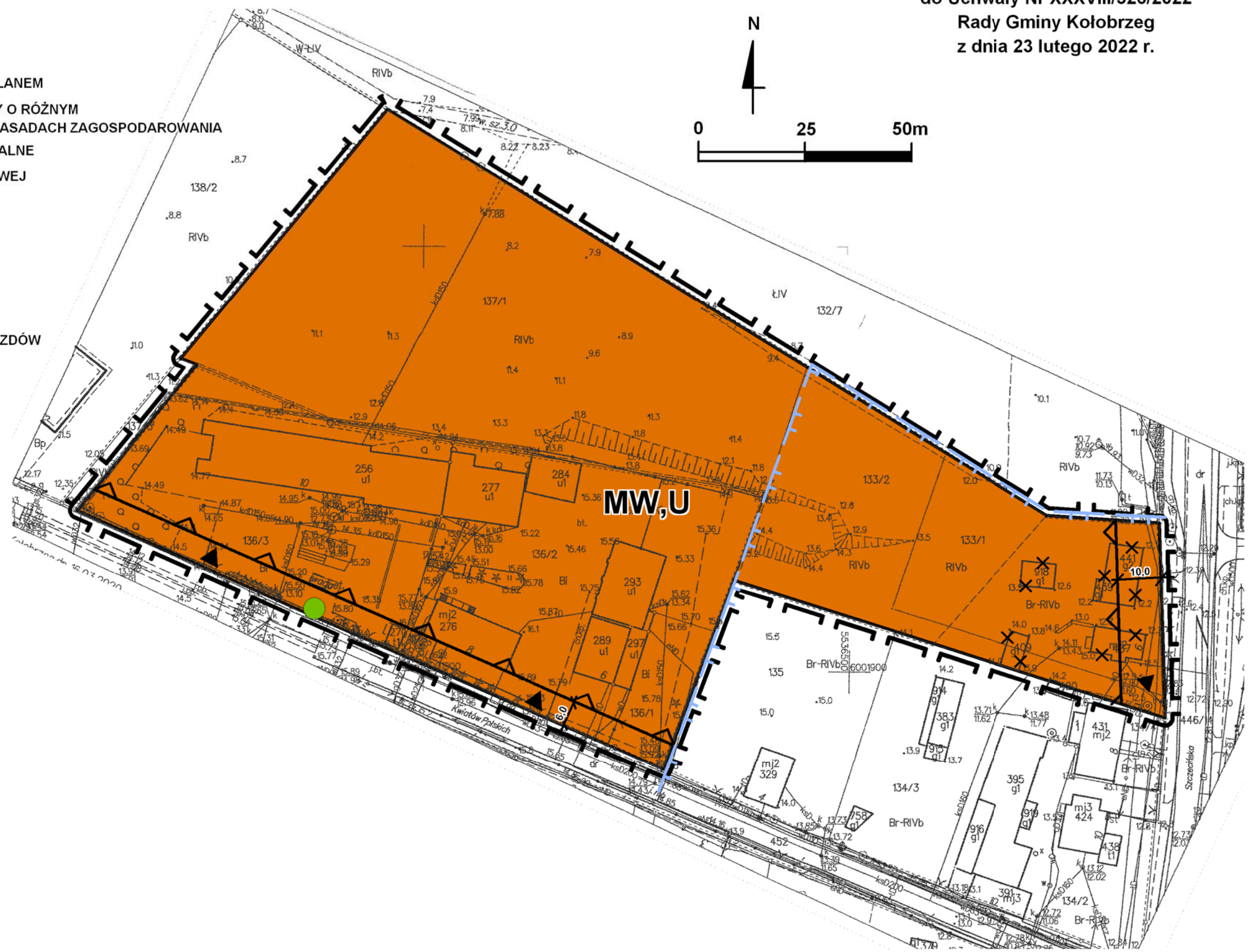
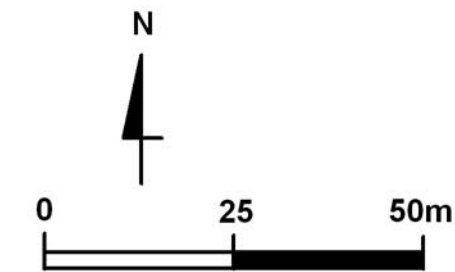
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG DLA CZĘŚCI OBRĘBU ZIELENIEWO
TJ. DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 OBRĘB ZIELENIEWO**

SKALA 1:1000

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  **MN,U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ
-  GRANICA STREFY B POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  OBIEKTY W RUINIE DO LIKWIDACJI
-  DRZEWA DO ZACHOWANIA
-  MIEJSCA PROPONOWANYCH WJAZDÓW NA TEREN MW,U
-  WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

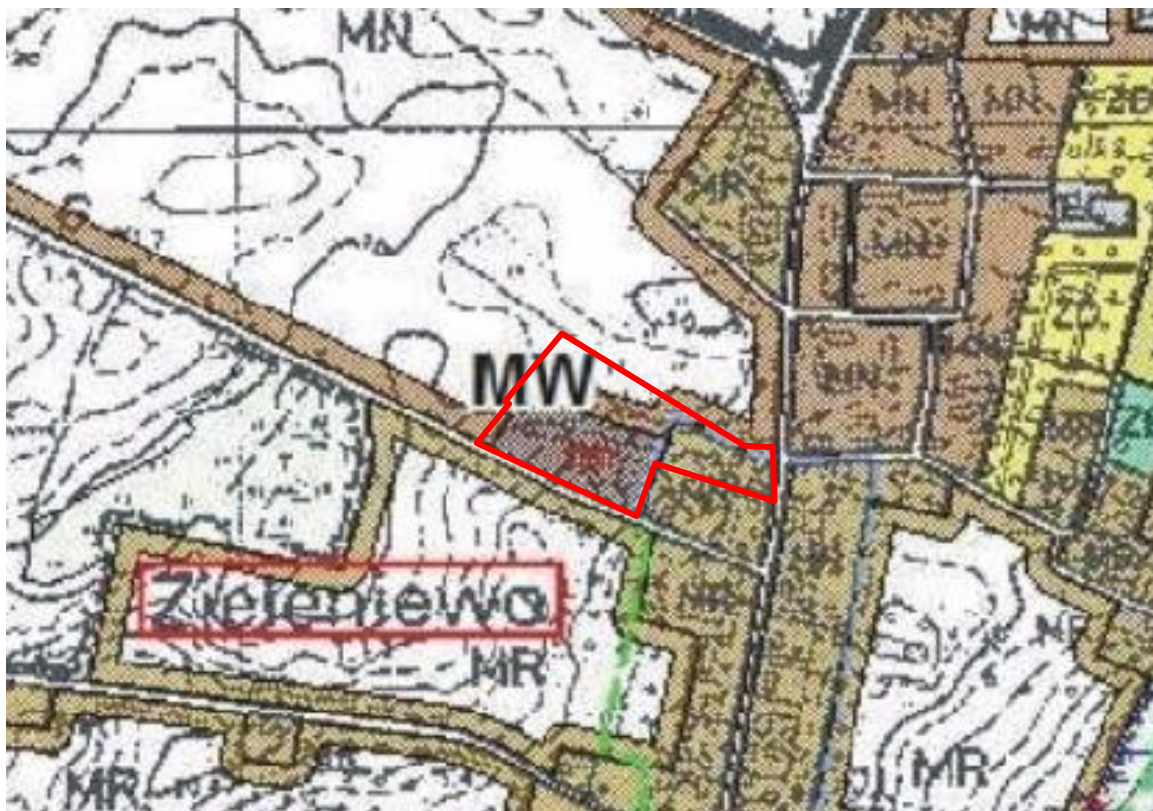
**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVIII/326/2022
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 23 lutego 2022 r.**



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla terenów objętych planem

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/326/2022
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 23 lutego 2022 r.

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI	PROJEKTOWANE	FUNKCJE DOMINUJĄCE:
ZP 		ZP 	- ZIELEŃ PARKOWA I REKREACYJNA
MN 		MN 	- MIESZKALNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
UT 		UT 	- USŁUGI TURYSTYKI
MR 		MR 	- WIELOFUNKCYJNE ZAINWESTOWANIE WIEJSKIE
			- GRANICE STREFY B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
			- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.**

Rozstrzygnięcie

Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹), Rada Gminy Kołobrzeg nie podjęła rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, gdyż na etapie wyłożenia ww. projektu planu do publicznego wglądu do Wójta Gminy Kołobrzeg nie wpłynęła ani jedna uwaga.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz.1873, poz. 1986.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, ponieważ obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów publicznych i terenów dróg publicznych.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz.1873, poz.1986.

Załącznik nr 5

**do Uchwały Nr XXXVIII/326/2022
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 23 lutego 2022 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.**

Załącznik nr 5

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹) stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały:

<http://bip.gmina.kolobrzeg.pl/index.php?id=283733>

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz.1873, poz.1986.

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY Nr XXXVIII/326/2022
RADY GMINY KOŁOBRZEG
z dnia 23 lutego 2022 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.**

Zgodnie Uchwałą Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. (tekst ujednolicony), za zasadne przyjmuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru z uwagi na konieczność uwzględnienia obecnych uwarunkowań i potrzeb mieszkańców jak i inwestorów terenu objętego planem.

Obecnie obowiązujący miejscowy plan na tym terenie obowiązuje od 2014 r. i wskazuje na zagospodarowanie pod następujące funkcje: teren rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej, usług nieuciążliwych, parkingów i dróg obsługi, obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu, a także zieleń urządzoną.

W związku z powyższym zmiana dotychczasowego planu, opracowana jako nowy plan, polega przede wszystkim na rozszerzeniu i modyfikacji funkcji terenu oraz zmianie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Informuje się również, że przedmiotem niniejszego planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny, niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6, § 8, § 13 i § 14 Uchwały.

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, w części przeznaczonej w mpzp do zurbanizowania, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do potrzeb i oczekiwań mieszkańców oraz inwestorów terenu objętego planem.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości Zieleniewo, a realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie w sposób negatywny, w tym znaczący, na dotychczasowy krajobraz.

W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w obszarach wskazanych w kierunkach studium jako:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz tereny mieszkalnictwa i usług (inne działalności według ustaleń planu), a także wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu i wprowadzeniu bardziej pożądanego ładu przestrzennego i architektonicznego. Realizowane inwestycje nie powinny więc negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

Nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny być dostosowane skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie miejscowego planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji, stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni, ciągły układ urbanistyczny.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu oraz wprowadzeniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 złożę.

Plan ustala 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.

Obszar objęty planem ponadto wyposażony jest w sieć infrastruktury technicznej (poza granicami planu), która to z biegiem czasu może wymagać modernizacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że na terenie objętym miejscowym planem nie będą występowały istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania zgodnie z pismem OŚ.6124.00127.2019 z dnia 24 maja 2019 r. jest gruntem budowlanym, oznaczonym symbolem Bi (inne tereny zabudowane), nie wymagającym zmiany przeznaczenia oraz rolą klasy IVa pochodzenia mineralnego, której teren zgodnie z art. 11 i art. 12a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017, poz. 1161 z późn. zm.) nie będzie wymagał decyzji na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

Mając na uwadze powyższe, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji planu mających wpływ na środowisko przyrodnicze, a jedynie jego uporządkowanie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Występuje natomiast strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W granicach strefy B znajdują się budynki o złym stanie technicznym, oznaczone, z godnie z rysunkiem planu, jako obiekty w ruinie do likwidacji. Plan wprowadza pewne ograniczenia

w tej strefie, dotyczące m.in. obniżenia wysokości zabudowy z 15 m do 9 m, wykluczenie realizacji dachów płaskich i ograniczenie kolorystyki dachów do odcieni brązu i czerwieni.

Ponadto w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, plan nakłada na osoby wykonujące takie roboty budowlane obowiązek: wstrzymania wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczenie go i miejsca jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków, a także niezwłoczne zawiadomienie odpowiednie organy ochrony zabytków.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został wysłany w dniu 13 sierpnia 2021 r. do zaopiniowania i uzgodnień z właściwymi organami w w/w zakresie na okres 14 dni od dnia otrzymania projektu przez ww. organy i instytucje, w tym też okresie uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem w części przekształconym antropogenicznie, natomiast ewentualnie nowopowstałe obiekty zgodnie z uchwałą planu powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny być dostosowane do skali, jakości i charakteru pełnionego przeznaczenia terenu. Ustalone w przedmiotowym planie zasady zagospodarowania i zabudowy nie wpłyną znacząco na dotychczasowe walory ekonomiczne, tj. wykorzystania terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym.

6) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi wyłącznie własność osób fizycznych.

Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności.

Właściciele terenu byli osobami wnioskującymi o sporządzenie niniejszego miejscowego planu i mieli możliwość zapoznania się z nim podczas wyłożenia miejscowego planu do publicznego wglądu.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8) Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, ustalenia planu nie obejmują terenów publicznych i komunikacyjnych.

- 9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności ustalonych w dotychczas obowiązującym planie obejmującym teren poza granicami niniejszego opracowania.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejący grupowy system wodociągowy, który gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania. Zakres obszarowy opracowania ustala realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, położonych poza granicami obszaru planu.

- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn.zm.), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynęło:

- 1) za pierwszym razem, tj. do Uchwały Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo wpłynęło 9 wniosków, w tym: ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz 7 wniosków od organów i 2 instytucji. Pozytywie uwzględniono wszystkie wnioski.
- 2) za drugim razem, tj. do Uchwały Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 wpłynęło 11 wniosków w tym: ani jeden wniosek od osób fizycznych oraz 9 wniosków od organów i 2 instytucji. Pozytywie uwzględniono wszystkie wnioski.

Po uzyskaniu w dniu 21.09.2021 r. wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Kołobrzeg w dniu 22.09. 2021 r. ogłosił w Gazecie "Głos Koszaliński" o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 20 października 2021 r. o godz. 15:00. Do przedstawionego projektu nie wniesiono żadnych uwag.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy Kołobrzeg; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – gminy Kołobrzeg; obszar objęty planem obsługiwany jest komunikacją publiczną (autobusową).
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu nie uwzględniono powstania terenów publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, gdyż dotyczą wyłącznie prywatnych terenów (działek) inwestycyjnych i nie obejmują terenów komunikacji publicznej.
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą.

4. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Kołobrzeg posiada analizę dotyczącą oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986), na podstawie której Rada Gminy Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXIII/291/2021 z dnia 5 listopada 2021 r. w/s oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg stwierdzającą m.in.:

- 1) za nieaktualne ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy

Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.;

- 2) częściową zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazanych w ocenie aktualności, zgodnie z ustalonym harmonogramem prac planistycznych, przy jednoczesnym dopuszczeniu korekty ww. harmonogramu prac planistycznych.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do wymogów wynikających z przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych wykazała, że właściwą między innymi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo, przyjętego Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2010/03/30 (plan nr 6) – w zakresie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wskazanych do rozwoju zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub/i usługową.

Z przeprowadzonej oceny wynika również, że *"za priorytet wszelkich działań planistycznych należy uznać zachowanie zwartych obszarów zabudowy poszczególnych miejscowości i nie doprowadzanie do rozlewania się tej zabudowy na grunty rolne przez dopuszczanie do równoległych podziałów w głąb wąskich działek budowlanych, graniczących z drogami publicznymi (szczegóły str. 40 i 41)"*.

Przedmiotowy teren zgodnie z obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg położony jest w **pasie przejściowym, środkowym przylegającym do pasa nadbrzeżnego** (wsie **Zieleniewo**, Budzistowo, Korzystno, Korzyścienko, Niekanin, Stramnica). *"Predysponowany jest on do rozwoju różnorodnych funkcji w tym funkcji dla których nie ma miejsca w Kołobrzegu. Jest to obszar silnej urbanizacji na którym funkcja rolnicza zaczyna schodzić na dalszy plan zaczyna dominować budownictwo mieszkaniowe, zakłady usługowe i produkcyjne, turystyka. Jest to bardzo ważny i perspektywiczny obszar rozwojowy gminy, który wymaga specjalnego traktowania w przyszłości. Chodzi głównie o rozwój infrastruktury technicznej, właściwe powiązanie z Kołobrzegiem oraz stworzenie warunków lokalizacji na tym obszarze zakładów produkcyjnych i usługowych, które powinny obok turystyki stanowić o przyszłości gminy"*.

W strefie terenów:

MW - Kierunki studium - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

MN - Kierunki studium - Mieszkalnictwo i Usługi (inna działalność według ustaleń planów).

MR - Kierunki studium - Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie. *"Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. **O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej** - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki"*.

Wytyczne architektoniczno – urbanistyczne zgodnie ze Studium *"nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji w których nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne.*

Uwaga: Wszystkie powyższe wytyczne z zakresu planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe."

Ostateczny wybór przeznaczenia terenów z zakresu przypisanego w ramach zapisanego oznaczenia terenu na rysunku studium zostanie dokonany na etapie sporządzenia planu miejscowego.

Planowana inwestycja jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

5. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta, jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest wyłącznie na gruntach prywatnych.

Na obszarze objętym granicami planu, nie ingerowano w przestrzeń publiczną, w związku z tym realizacja jego ustaleń, nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od nieruchomości w tym gruntów i budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) realizowanych w ramach planowanej inwestycji.