

UCHWAŁA NR XLVIII/539/02
RADY MIEJSKIEJ W KOŁOBRZEGU
Z DNIA 26 MARCA 2002r.

W SPRAWIE ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 , poz. 1591) i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 , poz. 139 , Nr 41 , poz. 412 i Nr 111 , poz. 1279 , z 2000r. Nr 12 , poz. 136, Nr 109 , poz.1157 i Nr 120 , poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5 , poz. 42 , Nr 14 , poz. 124 , Nr 100 , poz. 1085, Nr 115 , poz. 1229 i Nr 154 , poz. 1804)

RADA MIEJSKA UCHWAŁA CO NASTĘPUJE

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/200/99 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzonym uchwałą Nr IX/46/89 Miejskiej Rady Narodowej w Kołobrzegu z dnia 17 listopada 1989r. (Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego z 1989r. Nr 23, poz. 209) aktualizowanym uchwałą Nr XVI/52/90 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 grudnia 1990r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 27 maja 1990r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1991r. Nr2 , poz. 18) dokonuje się zmianę w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg obejmującą obszar położony w jednostce strukturalnej „A – 1” przy ulicy Wojska Polskiego , działki nr 145 i 146 , o powierzchni 0,2541ha oznaczony symbolem KS .

§ 2.

1. Przedmiotem opracowania jest zmiana funkcji terenu określona symbolem KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji na funkcję przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową z usługami oznaczoną symbolem MW + U .
2. Ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały określające zasady i warunki zagospodarowania obszaru zmiany planu oraz jego zabudowy wyrażono w :
 - 1) ustaleniach ogólnych ,
 - 2) ustaleniach szczegółowych ,
 - 3) rysunku planu , stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią .

- - -§ 3.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się :

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu .
2. Lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu .
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego .
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji .

§ 4.

Obszar objęty zmianą planu zwany dalej terenem elementarnym oznaczono symbolem **MW + U**.

§ 5.

Ustala się znaczenie terminów zastosowanych w niniejszej uchwale

1. Teren elementarny – obszar objęty niniejszą zmianą planu o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi , dla którego w niniejszej uchwale sformułowane są ustalenia szczegółowe i ogólne .
2. Przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie (funkcja) , które obowiązuje na terenie elementarnym .

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6.

Dopuszcza się do czasu zagospodarowania obszaru zmiany planu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały użytkować w sposób dotychczasowy .

§ 7.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego .

1. Ustala się , że dla obszaru objętego zmianą planu znajdującego się na obszarach prawnie chronionych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z warunkami i zakazami określonymi do przestrzegania na tych obszarach zawarte w następujących przepisach prawa :
 - 1) **obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski** – uchwała Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 roku w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN w Koszalinie z 1975 roku Nr 9 , poz. 49),
 - 2) **obszar i teren górniczy Kołobrzeg II** dla złoża wód mineralnych i leczniczych – Zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 29 marca 1991r. (wpis do rejestru obszarów górniczych tom 6/5 l.p. 60) oraz Obwieszczenie Wojewody Koszalińskiego z dnia 1 sierpnia 1994r. w sprawie utworzenia i zniesienia obszarów górniczych na terenie województwa koszalińskiego (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1994r. Nr 14 , poz. 59),
 - 3) **obszar ochrony uzdrowiskowej B1** – uchwała nr XVI/53/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 1972 roku o ustanowieniu statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz.

Urz. WRN w Koszalinie z 1973r. Nr 4 , poz. 26) i uchwała Nr X/69/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 30 listopada 1989r. w sprawie zmiany w statucie Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. WRN w Koszalinie z 1989r. Nr 23 , poz. 207) oraz uchwała Nr XVIII/163/95 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 3 lipca 1995r. w sprawie zmiany statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1995r. Nr 20 , poz. 114),

- 4) **pas ochronny brzegu morskiego** – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1993r. w sprawie określenia granic oraz szerokości pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego (Dz. U. z 1993r. Nr 50 , poz. 228) i Decyzja Cg. 0712/1/95 Kierownika Urzędu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 29 grudnia 1995r. oraz Porozumienie Zarządu Miasta Kołobrzeg z Urzędem Morskim w Słupsku dokonane w dniu 20 kwietnia 1999r. o pasie ochronnym .

2. Ustala się dla obszaru objętego zmianą planu obowiązek uprzedniego powiadomienia i zgody Okręgowego Urzędu Górniczego za pośrednictwem geologa „Uzdrowiska” Kołobrzeg na prowadzenie badań geotechnicznych i prac ziemnych związanych z fundamentowaniem i podpiwniczeniem budynków oraz wykopami pod sieci infrastruktury technicznej .

§ 8.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego .

1. Obszar objęty zmianą planu znajduje się wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg” w obszarze rekomendowanej strefy „**B – 1**” pośredniej ochrony konserwatorskiej .
2. Na obszarze zmiany planu obowiązuje :
 - 1) utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego ,
 - 2) zachowanie historycznej linii zabudowy ,
 - 3) wysokość maksymalna nowych budynków dostosowana do wysokości budynków sąsiednich o wartościach historycznych objętych ochroną konserwatorską ,
 - 4) rewaloryzacja , modernizacja lub likwidacja obiektów dysharmonizujących ,
 - 5) uzyskanie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wytycznych Służby Ochrony Zabytków do modernizacji i projektowania .

§ 9.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej .

1. Zabezpieczenie potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej przyjmuje się z istniejących sieci występujących w liniach rozgraniczających ulicy Wojska Polskiego i ulicy dojazdowej tj. sieć wodociągowa , sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej , sieć c.o. zasilana z centralnej ciepłowni CC – 1 , sieć kablowa elektryczna eNN i eWN , sieć gazowa oraz kablowa telekomunikacyjna . Dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę .
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Wojska Polskiego oraz w ulicy dojazdowej .
3. Niezależnie od sieci wodociągowych należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995r. (M. P. Nr 59, poz. 663) w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach

- specjalnych .
4. Przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć do celów p.poż. rezerwę wody w urządzeniach źródłowych oraz budowę sieci uzbrojonej w hydranty p.poż.
 5. Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z sieci c.o.c.w. zasilanej z centralnej ciepłowni CC – 1 lub z indywidualnych źródeł ciepła opartych wyłącznie na ekologicznych czynnikach grzewczych tj. gaz , energia elektryczna , olej , energia słoneczna .
 6. Wprowadza się obowiązek odprowadzenia wszystkich rodzajów ścieków do kanalizacji o systemie rozdzielczym .
 7. Ustala się miejski system gromadzenia odpadów stałych . Wstępna segregacja odpadów na terenie działki przez ustawienie odpowiednio oznaczonych pojemników na wydzielonym miejscu dostępnym komunikacyjnie . Wywóz nieczystości stałych na istniejące wysypisko w Korzyścienku gmina Kołobrzeg .
 8. Ustala się zgodnie z warunkami szczegółowymi podanymi przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie , obowiązek uzgodnienia z w/w instytucją , projektów w zakresie prac ziemno – budowlanych realizowanych na obszarze zmiany planu .

§ 10.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej :

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z istniejącej ulicy dojazdowej gminnej (działka nr 346) o szerokości 8,0 ÷ 10,0m w liniach rozgraniczających , zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu , włączonej przez skrzyżowanie zwykłe do ulicy Wojska Polskiego oznaczonej symbolem 07KL(ulica lokalna – powiatowa) o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m .
2. Ustala się reprezentacyjne wejścia do funkcji usługowych od ulicy Wojska Polskiego , natomiast do funkcji mieszkaniowej od podwórza .

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11.

1. **Dla terenu oznaczonego symbolem MW + U** o powierzchni 0,2541ha , zainwestowanego , użytkowanego jako parking z zabudową garażową , zawierającego działki nr 145 i nr 146 , ustala się przeznaczenie (funkcja) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi o charakterze śródmiejskim .
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu elementarnego w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu = 0,40
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej = 0,50 powierzchni terenu ,
 - 4) maksymalna ilość mieszkańców 60 osób ,
 - 5) nakazuje się wprowadzenie na teren elementarny zieleni ozdobnej , różnogatunkowej z formami małej architektury tworząc wnętrze rekreacyjne dla mieszkańców nowej zabudowy,
 - 6) nakazuje się likwidację istniejącej zabudowy garażowej oraz ramp i innych urządzeń

niezwiązanych z funkcją podstawową,

- 7) obowiązuje, stosownie do wielkości programu użytkowego projektowanego w realizowanej zabudowie, zabezpieczenie w ramach własności powierzchni na miejsca parkingowe, wyłącznie jako parking podziemny lub zagłębiony przy ustaleniu minimalnych ilości miejsc dla poszczególnych funkcji tj.
 - a) dla mieszkaniowej – na 1 mieszkanie 1 miejsce parkingowe,
 - b) dla handlu, usług rzemieślniczych, obsługi biurowej, administracyjnej i bankowej – na 1000m² powierzchni użytkowej 15 miejsc parkingowych,
 - c) dla gastronomii – na 100 miejsc konsumpcyjnych 15 miejsc parkingowych,
- 8) wprowadza się obowiązek zwiększenia ilości miejsc parkingowych o minimum 50% na parking publiczny,
- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, magazynowych, gospodarczych oraz garaży,
- 10) ustala się parking oraz pomieszczenia pomocnicze projektować w podpiwniczeniu lub jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej,
- 11) wprowadza się obowiązek dla usług wbudowanych wszelką uciążliwość zamknąć w obrębie własności.

3. Kształtowanie zabudowy :

- 1) ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :
 - a) obowiązująca linia zabudowy od ulicy Wojska Polskiego na przedłużeniu linii zabudowy budynków sąsiednich (działka nr 143 i 153),
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy 4,0m od linii rozgraniczających teren elementarny,
- 2) ustala się :
 - a) wysokość zabudowy do 5 kondygnacji naziemnych i maksymalnej wysokości 16,0m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu,
 - b) poziom parteru $\pm 0,00$ od $0,30 \div 0,90$ m n.p.t. ,
- 3) ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia do 15° ,
- 4) wymaga się ekspozycyjnego charakteru projektowanej zabudowy. Ustala się wszystkie elewacje uprzywilejowane.
- 5) ustala się zgodnie ze szczegółowymi warunkami podanymi przez Okręgowy Urząd Górnicy w Poznaniu dopuszczalną maksymalną głębokość wykopów pod fundamenty = 2,80m p.p.t. oraz podpiwniczenia = 2,30m p.p.t.
- 6) nakazuje się przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 7) ustala się wymóg stosowania trwałych o wysokiej jakości i walorach estetycznych materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych. Dotyczy to również elementów małej architektury.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA W ZAKRESIE WZROSTU WARTOŚCI
I OBROTU NIERUCHOMOŚCI

§12.

Na obszarze zmiany planu ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości .

ROZDZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13.

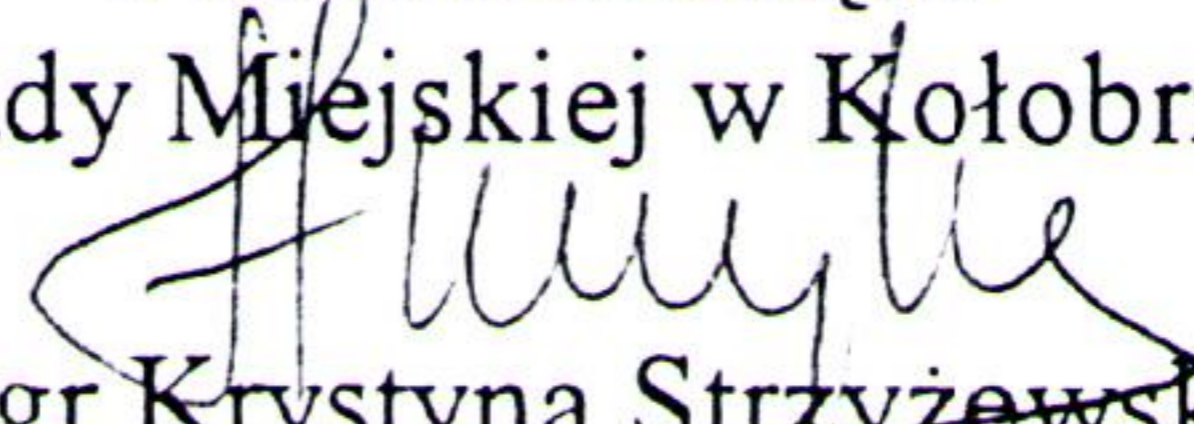
Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Nr IX/46/89 Miejskiej Rady Narodowej w Kołobrzegu , z dnia 17 listopada 1989r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1989r. Nr 23 , poz. 209) aktualizowanego uchwałą Nr XVI/52/90 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 grudnia 1990r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 27 maja 1990r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1991r. Nr 2 , poz. 18).

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kołobrzeg .

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 – tu dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego .

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Kołobrzegu

mgr Krystyna Strzyżewska