

**UCHWAŁA Nr LIII/599/02
Rady Miejskiej w Kołobrzegu**

z dnia 13 sierpnia 2002 r.

w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

(Szczecin, dnia 23 sierpnia 2002 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804) Rada Miejska uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/400/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 31 lipca 2001 r. w sprawie opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg uchwalonym uchwałą Nr IX/46/89 Miejskiej Rady Narodowej w Kołobrzegu z dnia 17 listopada 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 23, poz. 209) podtrzymanym uchwałą Nr XVI/52/90 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 grudnia 1990 r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 27 maja 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1991 r. Nr 2, poz. 18) dokonuje się zmianę w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg obejmującą obszar Osiedla Ogrody w jednostce strukturalnej "F - 1" na działkach nr nr 8/7, 10/3 i 10/4.

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest zmiana funkcji części terenów określonych symbolami ZP, UO, MW, ZI - zielen parkowa, usługi oświaty, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zielen izolacyjna na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z funkcjami związanymi z obsługą obszaru tj. usługi nieuciążliwe, sport, zielen parkowa, zielen izolacyjna, urządzenia obsługi komunikacji, komunikacja oraz infrastruktura techniczna.

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, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią.

§ 3. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

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

§ 4. Ustala się znaczenie terminów zastosowanych w niniejszej uchwale.

1. Teren elementarny - część obszaru objętego 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.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - inne przeznaczenie (funkcja) od podstawowego, wprowadzone w formie uzupełnienia lub częściowej zmiany przeznaczenia podstawowego pod warunkiem, że wprowadzenie jego nie spowoduje uciążliwości w granicach i poza granicami terenu elementarnego.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

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

§ 6. Ustalenia przestrzenno - funkcjonalne zagospodarowania obszaru zmiany planu i kształtowania zabudowy.

1. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku planu.
2. Obszar zmiany planu o powierzchni 4,763 ha dzieli się na 13 terenów elementarnych o symbolach 1 MW, 2 ZI, 3 KS, 4 KD, 5 KS, 6 ZI, 7 EE, 8 MW, 9 ZP, 10 US, 11 KP, 12 ZP i 13 EE.
3. Ustala się dla terenów elementarnych następujące przeznaczenia (funkcje) oznaczone symbolem:
 - 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej
 - 2) US - tereny obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - 3) ZP - tereny zieleni parkowej,
 - 4) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
 - 5) KS - tereny obsługi komunikacji - parkingi i garaże,
 - 6) EE - tereny lokalizacji stacji transformatorowych,
 - 7) KD - tereny komunikacji - pas drogowy ulicy dojazdowej,
 - 8) KP - główny ciąg pieszo - rowerowy.
4. Ustala się na obszarze zmiany planu:
 - 1) maksymalną ilość mieszkańców = 750 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia)
 - 2) maksymalną ilość mieszkań = 220 sztuk
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla MW = 0,80 i 0,90
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie urządzonej zieleni dla terenów mieszkaniowych MW = 50% powierzchni terenu elementarnego.
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych, należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 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 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN w Koszalinie 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 1991 r. (wpis do rejestru obszarów górniczych tom 6/5 l.p. 60) oraz obwieszczenie Wojewody Koszalińskiego z dnia 1 sierpnia 1994 r. w sprawie utworzenia i zniesienia obszarów górniczych na terenie województwa koszalińskiego (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 14, poz. 59),
 - 3) obszar ochrony uzdrowiskowej B1 - uchwała nr XVI/53/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 1972 r. o ustanowieniu statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. WRN w Koszalinie z 1973 r. Nr 4, poz. 26) i uchwała Nr X/69/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 30 listopada 1989 r. w sprawie zmiany w statucie Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. WRN w Koszalinie Nr 23, poz. 207) oraz uchwała Nr XVIII/163/95 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 3 lipca 1995 r. w sprawie zmiany statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 20, poz. 114),
 - 4) pas ochronny brzegu morskiego - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1993 r. w sprawie określenia granic oraz szerokości pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego (Dz. U. Nr 50, poz. 228) i decyzja Cg. 0712/1/95 Kierownika Urzędu Rejonowego w Kołobrzegu z

dnia 29 grudnia 1995 r. oraz Porozumienie Zarządu Miasta Kołobrzeg z Urzędem Morskim w Słupsku dokonane w dniu 20 kwietnia 1999 r. o pasie ochronnym.

2. Zakazuje się na obszarze zmiany planu lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego a w szczególności w znaczący sposób wpłynąć na jakość i stosunki wód leczniczych.

3. 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.

4. Ochronie podlega występująca na obszarze zmiany planu zieleń wysoka i średnia, konieczne wycięcia wymagają zgody odpowiednich organów administracji państwowej.

§ 8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej obszaru zmiany planu zabezpieczają istniejące sieci uzbrojenia technicznego Osiedla "Ogrody". Dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę.

2. Prowadzenie projektowanych wewnętrznych sieci infrastruktury technicznej na obszarze zmiany planu ustala się w pasach komunikacji drogowej i pieszej.

3. Zaopatrzenie w wodę.

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych (wA 150, wA 200) zlokalizowanych na obszarze zmiany planu w części południowo - wschodniej i poza obszarem przy północnej granicy opracowania oraz w liniach rozgraniczających ulicy J. Bema,

2) ustala się likwidację nieczynnej sieci wodociagowej wA 100 znajdującej się na obszarze zmiany planu,

3) niezależnie od zasilania z sieci wodociagowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 września 1993 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw i gmin § 5 ust. 1 pkt 10, ust. 2 (Dz. U. Nr 91, poz. 420),

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.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych.

1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej (ks 200, ks 300 i ks 400) zlokalizowanych na obszarze zmiany planu oraz poza obszarem w liniach rozgraniczających ulicy J. Bema,

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących sieci kanalizacji deszczowej (kd 200, kd 400, kd 600 i kd 800) zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu w liniach rozgraniczających ulic J. Bema, Chodkiewicza i Tarnowskiego,

3) ze względu na ochronę złoża wód mineralnych (obszar i teren górniczy Kołobrzeg II) wprowadza się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z utwardzonych powierzchni placów, ulic, wewnętrznych dojazdów i parkingów do kanalizacji deszczowej poprzez podczyszczenie w separatorze olejów i benzyn.

5. Zaopatrzenie w ciepło.

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę przez podłączenie się do istniejącej sieci c.o. (2c150) ułożonej na obszarze zmiany planu w części północno zachodniej, zasilanej z centralnej ciepłowni CC-1 zlokalizowanej w Kołobrzegu przy ulicy Kołłątaja 3,

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła opartych wyłącznie na ekologicznych czynnikach grzewczych tj. gaz, energia elektryczna, olej opałowy.

6. Zaopatrzenie w gaz.

Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych przez podłączenie się do istniejących sieci gazowych (g 150, g 200) zlokalizowanych na obszarze zmiany planu w części południowo-wschodniej oraz poza obszarem, przy północno - zachodniej i północnej granicy opracowania.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną kablowymi liniami eNN z projektowanych dwóch stacji transformatorowych zlokalizowanych na obszarze zmiany planu (7 EE i 13 EE),

- 2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych z linii kablowych eWN istniejących i projektowanych na obszarze opracowania zmiany planu oraz zlokalizowanych poza obszarem w liniach rozgraniczających ulic J. Bema i Tarnowskiego,
- 3) ustala się obowiązek skablowania napowietrznej linii energetycznej 15kV znajdującej się na obszarze zmiany planu. Zaleca się dostosować trasę ułożenia linii kablowej do rozwiązań przestrzenno - funkcjonalnych.
- 4) ustala się zasilanie oświetlenia ciągów komunikacji drogowej i pieszej oraz wewnątrz blokowych, parków i terenów sportowo - rekreacyjnych wyłącznie liniami kablowymi eNN.

8. Obsługa telekomunikacyjna.

Ustala się przyłączenie nowych abonentów do istniejącej kanalizacji telefonicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania w liniach rozgraniczających ulicy Tarnowskiego.

9. Usuwanie odpadów stałych.

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.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu z położonych poza granicami opracowania ulic:

- 1) J. Tarnowskiego, ulica lokalna, gminna,
- 2) J. Bema i S. Żółkiewskiego, ulice dojazdowe, gminne.

2. Ustala się komunikację projektowaną na obszarze zmiany planu:

- 1) ulica dojazdowa gminna oznaczona symbolem 4 KD o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających włączona przez skrzyżowanie zwykle do ulicy J. Tarnowskiego,
- 2) wewnętrzne dojazdy obsługujące zabudowę mieszkaniową o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających. Postulowane miejsca włączenia dojazdów do ulic dojazdowych gminnych oznaczono na rysunku planu.
- 3) główny ciąg pieszo - rowerowy oznaczony symbolem 11 KP o szerokości 5,0 m w liniach rozgraniczających.

3. Ustala się parkowanie samochodów osobowych dla mieszkańców na terenach projektowanych parkingów osiedlowych oznaczonych symbolem 3 KS i 5 KS.

4. Ustala się obowiązek zabezpieczenia w granicach własnej działki dla użytkowników funkcji usługowych i sportowo - rekreacyjnych powierzchni na miejsca parkingowe.

5. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych dla funkcji podstawowych i dopuszczalnych:

- 1) mieszkaniowa - na 1 mieszkanie 1 miejsce parkingowe,
- 2) handlowa, administracyjna - 1000 m² powierzchni użytkowej 20 miejsc parkingowych,
- 3) sportowo - rekreacyjna - na 100 użytkowników 20 miejsc parkingowych.

6. Zaleca się połączenie projektowanych ciągów pieszych z istniejącymi zlokalizowanymi poza obszarem zmiany planu chodnikami.

7. Ustala się obowiązek wydzielenia ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,50 m w liniach rozgraniczających dojazdowej ulicy gminnej i wewnętrznych dojazdów.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW o powierzchni 1,215 ha, niezabudowanego, zawierającego część działek nr nr 8/7, 10/3 i 10/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie (funkcję) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie (funkcja) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe handel, rzemiosło, jako uzupełnienie podstawowych usług osiedlowych.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających, które oznaczono na rysunku planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy netto = 0,90,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,

- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 50% powierzchni terenu,
 - 5) maksymalna ilość mieszkańców = 500 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia)
 - 6) maksymalna ilość mieszkań = 150 sztuk
 - 7) maksymalna powierzchnia użytkowa usług = 150,0 m²
 - 8) realizację usług dopuszcza się jako obiekty wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
 - 9) wprowadza się obowiązek dla usług wszelką uciążliwość zamknąć w obrębie własności,
 - 10) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży,
 - 11) obowiązuje parkowanie wyłącznie na terenach projektowanych parkingów osiedlowych 3 KS i 5 KS oraz przy ulicy dojazdowej gminnej 4 KD,
 - 12) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej, ozdobnej, różnogatunkowej z formami małej architektury, tworząc wnętrze rekreacyjno - wypoczynkowe dla mieszkańców.
3. Kształtowanie zabudowy.
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
 - 2) ustala się wysokość:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 4 do 8 kondygnacji naziemnych tj. 14,0 m do 25,0 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu,
 - b) dla zabudowy usługowej do 2 kondygnacji naziemnej i do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - 3) ustala się dachy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15°,
 - b) dla zabudowy usługowej - pochyłe o kącie nachylenia 30° + 45°,
 - 4) możliwość podpiwniczenia i ustalenie jego dopuszczalnej głębokości wymaga badań geotechnicznych,
 - 5) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych, trwałych o wysokich walorach estetycznych. Dotyczy to również elementów małej architektury,
 - 6) przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 2 ZI i 6 ZI o powierzchni ca 0,319 ha i 0,304 ha, zawierających części działki nr 10/4 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - zieleni izolacyjna, chroniąca istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową od terenów PKP i parkingów osiedlowych.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów.

- 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, oznaczonych na rysunku planu,
- 2) nasadzenia zieleni w formie zwartego kompleksu z zastosowaniem wielopiętrowej struktury i różnorodności gatunkowej drzew i krzewów właściwych dla lokalnych warunków siedliskowych,
- 3) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
- 4) zakazuje się wprowadzania jakiegokolwiek formy zabudowy,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 2,0 m o utwardzonej nawierzchni oświetlonego lampami parkowymi,
- 6) przy projektowaniu ciągów komunikacji pieszej uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 3 KS i 5 KS o powierzchni ca 0,353 ha i ca 0,348 ha zawierających części działki nr 10/4 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, parkingi i garaże dla mieszkańców osiedla.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających, oznaczonych na rysunku planu,
- 2) ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych 110 sztuk na każdy teren,
- 3) dopuszcza się realizację parkingów i garaży podziemnych lub zagłębionych z zachowaniem warunków geotechnicznych i geologicznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu,
- 4) obowiązuje wprowadzenie minimum 30% powierzchni terenu zieleni o odmianach drzew i krzewów odpornych na spaliny samochodowe i nie wydzielających w okresie kwitnienia oraz owocowania lepkich soków,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń pomocniczych tj. ustęp, myjnia zewnętrzna samochodowa, rampa do indywidualnych napraw, portiernia,

- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości 1,50 m,
- 7) zakazuje się wtórnego podziału terenu,
- 8) ustala się wjazdy na teren bezpośrednio z projektowanej drogi dojazdowej gminnej 4KD. Dopuszcza się wjazdy z ulicy J. Tarnowskiego (lokalna, gminna).

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 KD o powierzchni ca 0,240 ha, zawierającego część działek nr nr 10/3 i 10/4 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - pas drogowy ulicy dojazdowej, gminnej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu,
- 2) szerokość pasa drogowego 20,0 m,
- 3) przekrój poprzeczny:
 - a) jezdnia 2 x 3,0 = 6,0 m,
 - b) chodniki (dwustronne) 2 x 1,50 m,
 - c) ścieżka rowerowa = 2,0 m,
 - d) zatoka parkingowa = 5,0 m,
 - e) zieleni niska = 4,0 m,
- 4) włączenie do ulicy J. Tarnowskiego (lokalna, gminna) o szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających poprzez skrzyżowanie zwykłe,
- 5) obowiązuje ruch uspokoiony,
- 6) postulowane miejsca włączenia wewnętrznych dróg dojazdowych i wjazdów oznaczono na rysunku planu.

§ 14. 1. Tereny oznaczone symbolami 7 EE i 13 EE o powierzchni ca 0,001 ha każdy położone na części działek nr 10/4 i nr 10/3 przeznacza się pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych tj. miejskiej kontenerowej stacji transformatorowej.

2. Teren wokół stacji transformatorowej winien być utwardzony i dostępny komunikacyjnie.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 8 MW o powierzchni ca 0,625, niezabudowanego, zawierającego część działek nr nr 10/3 i 10/4 ustala się przeznaczenie (funkcja) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, które oznaczono na rysunku planu,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy netto = 0,80,
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,30,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 50% powierzchni terenu,
- 5) maksymalna ilość mieszkańców = 250 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia),
- 6) maksymalna ilość mieszkań = 70,
- 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garaży,
- 8) obowiązuje parkowanie wyłącznie na terenach projektowanych parkingów osiedlowych 3 KS i 5 KS,
- 9) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej, ozdobnej, różnogatunkowej z formami małej architektury, tworząc wnętrze rekreacyjno - wypoczynkowe dla mieszkańców,
- 10) ciąg pieszo - rowerowy - postulowany oznaczono na rysunku planu.

3. Kształtowanie zabudowy.

- 1) ustala się nie przekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 2) ustala się wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne tj. 14,0 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu,
- 3) ustala się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15°,
- 4) możliwość podpiwniczenia i ustalenie jego dopuszczalnej głębokości wymaga badań geotechnicznych,
- 5) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych, trwałych o wysokich walorach estetycznych. Dotyczy to również małej architektury,
- 6) przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 9 ZP i 12 ZP o powierzchni ca 0,587 i 0,240 ha, zawierających część działek nr 8/7 i nr 10/3, ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - zieleni parkowa, park osiedlowy.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zagospodarowanie terenów w obowiązujących liniach rozgraniczających, oznaczonych na rysunku planu,
- 2) obowiązujące kompleksowe projektowanie i realizacja zagospodarowania obydwu terenów łącznie z głównym ciągiem pieszo - rowerowym 11 KP,
- 3) ustala się zastosowanie nasadzeń zieleni o doborze i rozmieszczeniu roślin właściwym dla funkcji parkowej oraz zgodnym z lokalnymi warunkami siedliskowymi. Zachować stosowne odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zaleca się wprowadzenie atrakcyjnych form małej architektury parkowej tj. ławki, pergole, fontanny, altany,
- 5) ustala się obsługę komunikacji pieszej w formie:
 - a) alejek parkowych o szerokości 3,5 m,
 - b) ciągów pieszych o szerokości 1,50 m,
 - c) głównego ciągu pieszo - rowerowego o szerokości 5,0 m (11 KP),
- 6) ustala się wymóg możliwości korzystania do celów porządkowych i konserwacyjnych z ciągów komunikacji pieszej jako dojazdów wewnętrznych,
- 7) ustala się wymóg uwzględnienia przy projektowaniu komunikacji pieszej potrzeby osób niepełnosprawnych o dysfunkcji ruchu,
- 8) zakazuje się wtórnego podziału terenów,
- 9) zaleca się scalenie terenów 9 ZP, 12 ZP i 11 KP.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 10 US o powierzchni ca 0,460 ha, zawierającego część działki nr 8/7, ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne dla mieszkańców osiedla.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,10,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 40% powierzchni terenu,
 - 4) maksymalny wskaźnik zainwestowania terenu (łącznie powierzchnia zabudowy, parkingi, chodniki, podjazdy, sportowe urządzenia terenowe, mała architektura) = 0,60,
 - 5) ustala się w ramach programu użytkowego:
 - a) terenowe urządzenia sportowe (boiska, korty),
 - b) obiekt kubaturowy (szatnie, klub odnowy biologicznej, świetlica),
 - c) mała architektura (ławki, pergole, brodzik, fontanna, ogrodzenie),
 - d) zieleni komponowana (trawniki, klomby, obsadzenia drzewami i krzewami, żywopłoty),
 - 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych, magazynowych i garaży. Pomieszczenia o w/w funkcjach realizować wyłącznie jako wbudowane w zasadniczy obiekt kubaturowy,
 - 7) ustala się obowiązek zabezpieczenia w granicach własności powierzchni na miejsca parkingowe dla użytkowników obiektów sportowych. Przy lokalizowaniu parkingu zachować bezpieczną odległość od sieci gazowej g 200 ułożonej przy północnej linii rozgraniczającej (minimum 10,0 m od sieci do miejsc parkowania),
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Żółkiewskiego (dojazdowa, gminna) istniejącym wewnętrznym dojazdem. Wprowadza się wymóg udostępnienia dojazdu do obsługi istniejącego budynku mieszkalnego zlokalizowanego poza obszarem zmiany planu na działce nr 8/21,
 - 9) ustala się wyłącznie ogrodzenie boisk i kortów. Wysokość i rodzaj ogrodzenia zgodna z wymaganiami funkcjonalnymi,
 - 10) dopuszcza się wydzielenie pozostałych funkcji żywopłotami do wysokości 1,20.
3. Kształtowanie zabudowy.
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu,
 - 2) ustala się wysokość obiektu kubaturowego do 2 kondygnacji naziemnych i do 8,0 m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu,

- 3) ustala się dach płaski o maksymalnym kącie nachylenia 15°,
- 4) ustala się wszystkie elewacje jako uprzywilejowane,
- 5) wprowadza się wymóg stosowania trwałych o wysokich walorach estetycznych materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych. Dotyczy to również elementów małej architektury,
- 6) ustala się wejścia do budynku na poziomie parteru $\pm 0,00$, max 0,60 m.n.p.t.,
- 7) możliwość podpiwniczenia i ustalenie jego dopuszczalnej głębokości wymaga badań geotechnicznych i geologicznych,
- 8) nakazuje się przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 KP o powierzchni ca 0,070 ha zawierającego część działki nr nr 8/7 i 10/3, ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe - główny ciąg pieszo - rowerowy, gminny.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu,
- 2) szerokość 5,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) wprowadza się wymóg uwzględnienia przy projektowaniu ciągu komunikacyjnego potrzeb osób niepełnosprawnych o dysfunkcji ruchu (eliminacja "barier architektonicznych"),
- 4) ustala się wymóg wydzielenia ścieżki rowerowej o szerokości 2,50 m,
- 5) ustala się wymóg stosowania nawierzchni trwałej o wytrzymałości umożliwiającej okresowy przejazd pojazdów drogowych w celu porządkowania terenu, konserwacji istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (ks 400) oraz konserwacji zieleni i urządzeń parkowych.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA W ZAKRESIE WZROSTU WARTOŚCI I OBROTU NIERUCHOMOŚCI

§ 19. Na obszarze zmiany planu ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) - 10% dla terenów o funkcjach US i KS,
- 2) - 0% terenów o funkcjach pozostałych.

ROZDZIAŁ V

PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kołobrzeg.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodnio-pomorskiego.