

Uchwała NR IX/97/03
Rady Miejskiej w Kołobrzegu
z dnia 26 maja 2003 roku

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, zm. Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1086) 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, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112)

RADA MIEJSKA UCHWAŁA CO NASTĘPUJE

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XL/399/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 31 lipca 2001r. 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 1989r. (Dz. Urz. Województwa Koszalińskiego z 1989r. Nr 23, poz. 209) podtrzymanym 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 „F – 2” przy ulicach Koszalińskiej i Wschodniej działki nr nr 2/3, 2/4 oraz część działki nr 2/5 o całkowitej powierzchni ca 53,915ha.

§ 2.

1. Przedmiotem opracowania jest zmiana funkcji terenu określona symbolem IS – teren specjalny na funkcję przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi związanymi z obsługą obszaru, terenami komunikacji, sportu oraz infrastrukturą techniczną.
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 różnym przeznaczeniu (funkcji) i

- różnych zasadach zagospodarowania – oznaczone na rysunku planu .
2. Lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu , a także wskaźniki intensywności zabudowy .
 3. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane .
 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu w tym również zakaz zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody .
 5. 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 zamiany 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. Ustala się na obszarze zmiany planu o powierzchni ca 53,915ha wydzielenie 20 terenów elementarnych o symbolach 1 MW , 2 ZI , 3 MW , 4 ZP + US , 5 U , 6 UK , 7 UO , 8/1 MR , 8/2 MR , 8/3 MR , 9 U, 10 EE , 11 ZI , 12 ZN , 13 MJ , 14 MJ , 15 ZI , 16 EE 17 KS , 18 KSi , 19 U i 20 IT oraz terenów pasów drogowych pod drogi publiczne o symbolach KL , KD 1 , KD2 , KD 3, KD 4 i pod drogi wewnętrzne o symbolach KW 1 , KW 2 , KW 3 , KW 4 , KW 5 , KW 6 , KW 7 , KW 8 .
3. Ustala się dla terenów elementarnych i pasów drogowych następujące przeznaczenie (funkcję) oznaczone symbolami :
 - 1) MW – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 2) MJ – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 3) MR – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej
 - 4) U – tereny projektowanych usług nieuciążliwych – osiedlowych
 - 5) UO – tereny projektowanych usług oświaty
 - 6) UK – tereny projektowanych usług sakralnych
 - 7) ZP + US – tereny projektowanej zieleni parkowej z urządzeniami sportowo –

- rekreacyjnymi
- 8) ZI – tereny projektowanej zieleni izolacyjnej – urządzonej
 - 9) ZN – tereny istniejącej zieleni naturalnej – nie urządzonej
 - 10) KS – tereny projektowanych parkingów i garaży
 - 11) KSi – tereny istniejącej zabudowy garażowej
 - 12) EE – tereny projektowanych stacji transformatorowych
 - 13) IT – tereny istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej
 - 14) KL – projektowany pas drogowy ulicy lokalnej gminnej
 - 15) KD – projektowany pas drogowy ulicy dojazdowej gminnej
 - 16) KW – projektowany pas drogowy ulicy dojazdowej wewnętrznej.
4. Ustala się na obszarze zmiany planu :
- 1) maksymalną ilość mieszkańców – 2900 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia) w tym :
 - a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej MW – 2200 osób
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MJ – 500 osób
 - c) w zabudowie mieszkaniowej rezydencyjnej MR – 200 osób
 - 2) maksymalna ilość mieszkań na terenach MW – 600 sztuk
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto dla MW = 0,80
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w postaci zieleni urządzonej :
 - a) dla terenów MW – 60% powierzchni terenu elementarnego
 - b) dla terenów MJ – 70% powierzchni działki budowlanej
 - c) dla terenów MR – 70% powierzchni działki budowlanej ,
 - 5) minimalne powierzchnie działek budowlanych
 - a) dla zabudowy MJ = 800,0m²
 - b) dla zabudowy MR = 2500,0m²
 - 6) postulowane linie wewnętrznego podziału na działki budowlane terenów MJ i MR oznaczono na rysunku planu . Dopuszcza się scalanie działek .
 - 7) maksymalna ilość działek budowlanych
 - a) w zabudowie MJ = 65 sztuk
 - b) w zabudowie MR = 13 sztuk
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych , należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu .
6. Przy projektowaniu zabudowy , ciągów komunikacji drogowej i pieszej oraz zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych .
7. Przeznacza się do likwidacji urządzenia terenowe i rowy pozostałe po ćwiczebnym poligonie wojskowym , oznaczone na rysunku planu.
8. Zgodnie z warunkami Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu dla całego obszaru zmiany planu ustala się :
- 1) obowiązek zagospodarowania w pierwszej kolejności terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11 ZI**
 - 2) dopuszczalną maksymalną głębokość prac ziemnych związanych z fundamentowaniem i podpiwniczeniem budynków oraz z prowadzeniem sieci infrastruktury technicznej do 3,50m n.p.m.

§ 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) **teren górniczy Kołobrzeg obejmujący obszar 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 lp. 60) i **obszar górniczy Mirocice** dla złoża borowiny – Decyzja Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 30 lipca 1977r. (wpis do rejestru obszarów górniczych tom 6/5 lp. 59) 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) i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2001r. w sprawie złóż wód podziemnych zaliczonych do solanek , wód leczniczych i termalnych oraz złóż innych kopalin leczniczych , a także zaliczenie kopalin pospolitych z określonych złóż lub jednostek geologicznych do kopalin podstawowych (Dz. U. Nr 156 , poz. 1815),
 - 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 geologicznych , geotechnicznych , prac ziemnych związanych z fundamentowaniem i podpiwniczeniem budynków oraz wykopami pod sieci infrastruktury technicznej , a także na działalność inwestycyjną w zakresie regulacji stosunków wodnych .
 3. Zakazuje się na obszarze zmiany planu lokalizowania inwestycji i działalności usługowych 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 oraz na złoża borowiny .
 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. Obsługę obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić poprzez podłączenie się do istniejących systemów infrastruktury technicznej obsługujących Osiedle „Ogrody”.
2. Ustala się na obszarze zmiany planu budowę wewnętrznych sieci infrastruktury technicznej . Prowadzenie sieci ustala się w liniach rozgraniczenia komunikacji drogowej i pieszej .
3. Zaopatrzenie w wodę :
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej (wA 250)

- zlokalizowanej na obszarze zmiany planu (20 IT). Dopuszcza się modernizację i rozbudowę w/w sieci .
- 2) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 2002r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju , szefów obrony cywilnej województw , powiatów i gmin § 3 , ust. 13 (Dz. U. z 2002r. , Nr 96 , poz. 850).
 - 3) 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 opadowych .
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej (ks 150 , ks 500) i sieci kanalizacji deszczowej (kd 150 , kd 600) zlokalizowanych na obszarze zmiany planu (18 KSi , 20 IT) oraz poza obszarem w liniach rozgraniczających ulicy Wschodniej . Dopuszcza się modernizację i rozbudowę w/w sieci.
 - 2) Ze względu na ochronę złoża wód mineralnych i leczniczych (obszar górniczy Kołobrzeg II) i ochronę złoża borowiny (obszar górniczy Mirocice) wprowadza się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z utwardzonych powierzchni placów , ulic , parkingów i dojazdów wewnętrznych do kanalizacji deszczowej poprzez podczyszczenie w separatorze olejów i benzyn .
5. Usuwanie odpadów stałych .
- Ustala się miejski system gromadzenia odpadów stałych . Wstępna segregacja odpadów na terenie własnej posesji przez ustawienie odpowiednio oznaczonych pojemników na wydzielonym miejscu dostępnym komunikacyjnie . Wywóz nieczystości stałych na istniejące wysypisko w Korzyścienku gmina Kołobrzeg .
6. Regulacja stosunków wodnych .
- 1) obszar zmiany planu ze względu na ochronę złóż wód mineralnych i leczniczych oraz złoża borowiny wymaga szczegółowych badań układów melioracyjnych dotyczących regulacji stosunków wodnych w całym obszarze zmiany planu . Opracowanie takie należy wykonać przed podjęciem decyzji o zmianie sposobu zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale .
 - 2) regulacja stosunków wodnych winna być dostosowana do ustalonych funkcji elementarnych .
7. Zaopatrzenie w ciepło .
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę przez podłączenie się do istniejących sieci c.o. zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu w liniach rozgraniczających ulicy Chodkiewicza , zasilanych z centralnej ciepłowni CC – 1 znajdującej się w Kołobrzegu przy ulicy Kołłątaja 3 .Dopuszcza się modernizację i rozbudowę w/w sieci .
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy mieszkaniowej MW, MR i MJ z indywidualnych źródeł ciepła opartych wyłącznie na ekologicznych czynnikach grzewczych tj. energia elektryczna , gaz , olej opałowy , energia słoneczna .
8. Zaopatrzenie w gaz .
- Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych przez podłączenie się do istniejących sieci gazowych (g 150) średniego ciśnienia zlokalizowanych na obszarze zmiany planu (20 IT).
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną .
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi eNN poprzez projektowane stacje transformatorowe zasilane z istniejącej linii kablowej eWN

- zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu w liniach rozgraniczających ulicy Wschodniej,
- 2) ustala się budowę dwóch stacji transformatorowych lokalizowanych na obszarze zmiany planu (**10 EE** i **16 EE**),
 - 3) dopuszcza się na terenach MW, U, UO i KS realizację stacji transformatorowej wolnostojącej lub wbudowanej w obiekty o funkcji podstawowej pod warunkiem zapewnienia dostępności komunikacyjnej i zamknięcia wszelkiej uciążliwości w granicach własności.
 - 4) zasilanie oświetlenia ciągów komunikacji drogowej i pieszej oraz wewnątrz międzyblokowych, parków, placów przedwejściowych i parkingów wyłącznie liniami kablowymi eNN.

10. Obsługa telekomunikacyjna.

Ustala się przyłączenie nowych abonentów do istniejących kanalizacji telefonicznych zlokalizowanych na obszarze zmiany planu przy północnej granicy opracowania i poza obszarem w liniach rozgraniczających ulicy Wschodniej poprzez ich modernizację i rozbudowę.

§ 9.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu z położonej poza granicami opracowania ulicy Wschodniej oznaczonej symbolem 040KL (ulica lokalna, powiatowa).
2. Ustala się komunikację projektowaną na obszarze zmiany planu:
 - 1) drogi publiczne:
 - a) ulica lokalna, gminna oznaczona symbolem **KL** o szerokości 25,0m w liniach rozgraniczających włączona przez skrzyżowanie zwykłe do ulicy Wschodniej. Konieczne wycięcia zieleni przyulicznej oznaczono na rysunku planu.
 - b) ulice dojazdowe, gminne oznaczone symbolami **KD 1**, **KD 2** i **KD 4** o szerokości 15,0m w liniach rozgraniczających, włączone przez skrzyżowanie zwykłe do ulicy **KL**,
 - c) ulica dojazdowa, gminna oznaczona symbolem **KD 3** o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających, włączona przez skrzyżowanie zwykłe do ulicy **KL**,
 - 2) drogi wewnętrzne:
 - a) wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami **KW 1**, **KW 2**, **KW 3**, **KW 4**, **KW 5**, **KW 6**, **KW 7** i **KW 8**, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **13 MJ** i **14 MJ**, zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej **8/1 MR**, **8/2 MR** i **8/3 MR** oraz istniejącą zabudowę garażową **18 KSi**.
 - b) wewnętrzne dojazdy o szerokości 7,0m obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1 MW** i **3 MW**. Przebieg dojazdów oraz miejsca włączenia do ulicy dojazdowej gminnej **KD 1** wg szczegółowych rozwiązań projektowych opracowywanych dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się wydzielenie ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 1,50m w liniach rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych.
4. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych dla użytkowników funkcji podstawowych i dopuszczalnych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – na 1 mieszkanie 1 miejsce parkingowe,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na 1 działkę budowlaną 2 miejsca parkingowe,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa rezydencyjna – na 1 działkę budowlaną 5 miejsc parkingowych,

- 4) usługi handlowe , administracja , obsługa bankowa , rzemiosło – na 1000m² powierzchni użytkowej 20 miejsc parkingowych ,
 - 5) usługi gastronomiczne – na 100 miejsc konsumpcyjnych 15 miejsc parkingowych ,
 - 6) usługi sakralne , sportowo – rekreacyjne – na 100 użytkowników 20 miejsc parkingowych
 - 7) usługi oświaty – na 100 pracowników 25 miejsc parkingowych .
5. Ustala się obowiązek zabezpieczenia w granicach własnej działki powierzchni na miejsca parkingowe dla użytkowników funkcji usługowych **U** , **UO** , **UK** oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MJ** i rezydencyjnej **MR** .
 6. Ustala się parkowanie samochodów osobowych na minimum 600 miejsc postojowych dla mieszkańców projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach zespołów mieszkaniowych **1 MW** i **3 MW** oraz na projektowanym parkingu osiedlowym **17 KS** .

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MW** o powierzchni ca 3,120ha niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa , wielorodzinna .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w istniejących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy netto = 0,80
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25
 - 4) maksymalny dopuszczalny wskaźnik zainwestowania terenu (łącznie powierzchnia zabudowy , wewnętrzne dojazdy , chodniki , parkingi , mała architektura) = 0,40
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 60% powierzchni terenu ,
 - 6) maksymalna ilość mieszkańców = 1250 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia),
 - 7) maksymalna ilość mieszkań = 350 sztuk
 - 8) parkowanie samochodów osobowych w granicach terenu i na parkingu osiedlowym **17 KS** :
 - a) dopuszczalna powierzchnia parkowania na terenie do 25% powierzchni całkowitej terenu i do 240 miejsc postojowych . Pozostałe potrzeby parkingowe tj. ca 110 miejsc postojowych zabezpiecza się na terenie **17 KS** .
 - b) parkingi realizować w małych rozproszonych po terenie zespołach do 20 miejsc postojowych z zielenią izolacyjną . Zaleca się parkingi zagłębione (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia).
 - 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych , gospodarczych oraz garaży . Pomieszczenia o w/w funkcjach dopuszcza się realizować jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej pod warunkiem , że nie spowoduje to uciążliwości dla mieszkańców .
 - 10) obsługa komunikacyjna od ulicy lokalnej gminnej **KL** i ulicy dojazdowej gminnej oraz wewnętrznymi utwardzonymi dojazdami o szerokości 7,0m rozmieszczonymi wg szczegółowych rozwiązań projektowych funkcjonalno – przestrzennych terenu .
 - 11) ciągi piesze i rowerowe realizować o szerokości 1,50m.

3. Kształtowanie zabudowy .

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ,
- 2) ustala się wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne tj. do 14,0m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu ,
- 3) ustala się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15° ,
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia 30° + 45° przy zachowaniu wysokości budynków 4 kondygnacje naziemne (ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe) i 15,0m od poziomu terenu do kalenicy
- 5) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych , trwałych o wysokich walorach estetycznych . Dotyczy to również elementów małej architektury .

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZI** o powierzchni 1,290ha niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcja) podstawowe – zieleni izolacyjna , chroniąca projektowaną zabudowę mieszkaniową od terenów PKP.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 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) zachować istniejące sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja telefoniczna),
 - 6) dopuszcza się wprowadzenie ciągu pieszo – rowerowego o szerokości 2,0m o utwardzonej nawierzchni oświetlonej lampami parkowymi .

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MW** o powierzchni ca 2,383ha niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy netto = 0,80
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25
 - 4) maksymalny dopuszczalny wskaźnik zainwestowania terenu (łącznie powierzchnia zabudowy , wewnątrz : dojazd , chodniki , parkingi , mała architektura) = 0,40
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej 60% powierzchni terenu ,
 - 6) maksymalna ilość mieszkańców = 950 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia)
 - 7) maksymalna ilość mieszkań = 250 sztuk
 - 8) parkowanie samochodów osobowych w granicach terenu i na parkingu osiedlowym **17 KS** :
 - a) dopuszczalna powierzchnia parkowania na terenie do 25% powierzchni całkowitej terenu i do 190 miejsc postojowych . Pozostałe potrzeby parkingowe tj. ca 60 miejsc postojowych zabezpiecza się na terenie 17 KS .
 - b) parkingi realizować w małych rozproszonych po terenie zespołach do 20

miejsce postojowych z zielenią izolacyjną . Zaleca się parkingi zagłębione (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia).

- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych , gospodarczych oraz garaży . Pomieszczenia o w/w funkcjach dopuszcza się realizować jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej pod warunkiem, że nie spowoduje to uciążliwości dla mieszkańców .
 - 10) obsługa komunikacyjna od ulicy dojazdowej KD 1 oraz wewnętrznymi utwardzonymi dojazdami o szerokości 7,0m rozmieszczonymi wg szczegółowych rozwiązań projektowych funkcjonalno – przestrzennych terenu .
 - 11) ciągi piesze i rowerowe realizować o szerokości 1,50m , natomiast postulowany ciąg pieszo – rowerowy oznaczony , na rysunku planu o szerokości 3,50m.
3. Kształtowanie zabudowy .
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ,
 - 2) ustala się wysokość zabudowy 4 kondygnacje naziemne tj. do 14,0m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu ,
 - 3) ustala się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15° ,
 - 4) dopuszcza się stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia 30° + 45° przy zachowaniu wysokości budynków 4 kondygnacje naziemne (ostatnia kondygnacja jako użytkowe poddasze) i 15,0m od poziomu terenu do kalenicy ,
 - 5) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych , dachowych , trwałych o wysokich walorach estetycznych . Dotyczy to również elementów małej architektury .

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZP + US** o powierzchni ca 2,917ha , niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się :
 - 1) przeznaczenie (funkcja) podstawowe – zielen parkowa , park osiedlowy ,
 - 2) przeznaczenie (funkcja) dopuszczalne , uzupełniające – terenowe urządzenia sportowo rekreacyjne (boiska koszykówki , siatkówki , kometka , korty tenisowe , mała architektura).
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających , oznaczonych na rysunku planu ,
 - 2) obowiązuje kompleksowe projektowanie i realizacja zagospodarowania terenu ,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni komponowanej = 80% powierzchni terenu ,
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych = 0,15 ,
 - 5) nasadzenia zieleni o doborze gatunków i rozmieszczeniu roślin właściwym dla funkcji parkowej oraz zgodnym z lokalnymi warunkami siedliskowymi ,
 - 6) zakazuje się wprowadzania zabudowy za wyjątkiem elementów małej architektury i obiektów bezpośrednio związanych z obsługą funkcji sportowo rekreacyjnej (trybuna , szatnia , wc),
 - 7) ustala się obsługę komunikacyjną :
 - a) zewnętrzną z projektowanej ulicy dojazdowej gminnej KD 1
 - b) wewnętrzną w formie :
 - alejek parkowych o szerokości – 3,5m
 - ciągów pieszych o szerokości – min. 1,50m
 - ciągu pieszo – rowerowego o szerokości – 3,5m (oznaczonego na

rysunku planu jako postulowany),

- 8) zaleca się przystosowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz pozostałości po terenowych urządzeniach wojskowych (pagórki) do funkcji parkowej i sportowo – rekreacyjnej ,
- 9) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie boisk i kortów . Wysokość i rodzaj ogrodzenia zgodna z wymaganiami funkcjonalnymi .
- 10) ustala się wymóg udostępnienia do celów porządkowych i konserwacyjnych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych .
- 11) zakazuje się wtórnego podziału terenu .

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 U** o powierzchni ca 0,399ha i **19 U** o powierzchni ca 0,683ha , niezabudowanych , zawierających część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcje) podstawowe – usługi nieuciążliwe , osiedlowe tj. handel , gastronomia , rzemiosło , administracja z zapleczem socjalnym , punkty obsługi bankowej , telekomunikacyjnej i zdrowotnej .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów :
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu ,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 30% powierzchni terenu ,
 - 4) maksymalny wskaźnik zainwestowania terenu (łącznie powierzchnia zabudowy , parkingi, dojazdy , place przedwejsciowe , chodniki , mała architektura) = 0,70
 - 5) maksymalna powierzchnia sprzedażowa jednostki handlowej (sklepu) = 700,0m²
 - 6) ogrodzenie stosować wyłącznie w formie żywopłotów o wysokości do 1,20m ,
 - 7) obowiązuje stosownie do programu użytkowego usług zabezpieczenie w granicach w/w terenów odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług , lecz nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na każdym terenie ,
 - 8) wszelką uciążliwość usług nakazuje się zamknąć w obrębie własności (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia),
 - 9) dopuszcza się wtórny podział terenu ,
 - 10) obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy lokalnej gminnej **KL**.
3. Kształtowanie zabudowy :
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu . Pozostałe granice zabudowy stosować wg przepisów wykonawczych Prawa budowlanego .
 - 2) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych :
 - a) przy stosowaniu dachów płaskich do 8,0m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu ,
 - b) przy stosowaniu dachów pochyłych do 10,0m od poziomu terenu do kalenicy .
 - 3) ustala się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15° . Dopuszcza się dachy pochyłe o kącie nachylenia 30° ÷ 45° ,
 - 4) ustala się formę przestrzenną i architektoniczną obiektów wg indywidualnych rozwiązań projektowych ,
 - 5) ustala się wszystkie elewacje jako uprzywilejowane ,
 - 6) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych i dachowych trwałych o wysokich walorach estetycznych . Dotyczy to również elementów małej architektury .

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 UK** o powierzchni ca 0,350ha niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – usługi sakralne , kościół z plebanią .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40 ,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 30% powierzchni terenu ,
 - 4) ogrodzenie lub żywopłot do wysokości 1,50m ,
 - 5) obowiązuje w granicach własności realizacja parkingu dla użytkowników usług na minimum 20 miejsc postojowych ,
 - 6) obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy lokalnej gminnej KL
3. Kształtowanie zabudowy :
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu . Pozostałe granice zabudowy stosować wg przepisów wykonawczych Prawa budowlanego .
 - 2) zespół budynków sakralnych tj. kościół i plebanię realizować wg indywidualnych rozwiązań projektowych :
 - a) kościół z wieżą stanowi dominantę – maksymalna wysokość od poziomu terenu do najwyższego punktu wieży 35,0m
 - b) plebania – wysokość do 3 kondygnacji naziemnych tj. 12,0m od poziomu terenu do kalenicy . Dachy pochyłe o kącie nachylenia $30^{\circ} + 45^{\circ}$.
 - 3) ustala się wszystkie elewacje zabudowy sakralnej jako ekspozycyjne , uprzywilejowane,
 - 4) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych i dachowych trwałych o wysokich walorach estetycznych . Dotyczy to również elementów małej architektury .

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 UO** o powierzchni ca 1,200ha , niezabudowanego , zawierającego część działki 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – usługi oświaty, szkoła podstawowa z pełnym programem użytkowym .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40 ,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 30% powierzchni terenu ,
 - 4) wyjściowa wielkość programowa – 15 pomieszczeń do nauki dla 430 uczniów ,
 - 5) ogrodzenie do wysokości 1,50m,
 - 6) obowiązuje obsadzenie działki szkoły zielenią wysoką i średnią ,
 - 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych , pomocniczych i garaży . Pomieszczenia o w/w funkcjach realizować wyłącznie jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej .
 - 8) obowiązuje w granicach działki realizacja parkingu na minimum 25 miejsc postojowych,
 - 9) obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic gminnych KL i KD 1.
3. Kształtowanie zabudowy :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu . Pozostałe granice zabudowy stosować wg przepisów wykonawczych Prawa budowlanego .
- 2) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych i 12,0m od poziomu terenu do górnej płaszczyzny stropodachu ,
- 3) ustala się dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia 15° ,
- 4) ustala się formę przestrzenną i architektoniczną obiektów wg indywidualnych rozwiązań projektowych ,
- 5) ustala się wszystkie elewacje jako uprzywilejowane ,
- 6) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych , trwałych o wysokich walorach estetycznych . Dotyczy to również elementów małej architektury .

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **8/1 MR** , **8/2 MR** i **8/3 MR** o powierzchniach ca 0,302ha, 2,121ha i 1,043ha niezabudowanych , zawierających część działki nr 2/5 ustala się :
 - 1) przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa rezydencyjna ,
 - 2) przeznaczenie (funkcję) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe typu uzdrowskiego tj. gabinety lekarskie , gabinety odnowy biologicznej i rehabilitacji wyłącznie na działkach powyżej 2500,0m² o maksymalnej powierzchni użytkowej 15% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej oraz zamknięcia wszelkiej uciążliwości w granicach własności .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenów w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) maksymalna ilość mieszkańców = 200 osób (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia),
 - 3) tereny podzielono na działki budowlane . Linie wewnętrznego podziału , postulowane oznaczono na rysunku planu .
 - 4) maksymalna ilość działek budowlanych = 13 sztuk
 - 5) minimalna powierzchnia działki = 2500,0m²
 - 6) obowiązujące wskaźniki dla działki budowlanej :
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,15
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 70% powierzchni działki ,
 - c) maksymalny wskaźnik zainwestowania działki (łącznie powierzchnia zabudowy ,parking , dojazdy , chodniki i mała architektura) = 0,30
 - 7) parkowanie w granicach własności . Minimalna wielkość parkingu – 5 miejsc parkingowych .
 - 8) zakazuje się wtórnego podziału działek . Dopuszcza się scalenie działek .
 - 9) obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic dojazdowych gminnych KD 1 , KD 2 i KD 3 oraz ulicy dojazdowej wewnętrznej KW 1 ,
 - 10) zachować istniejącą kanalizację telefoniczną zlokalizowaną przy północnej granicy terenu ,
 - 11) ogrodzenie do wysokości 1,50m od ulicy o ujednoliconej formie architektonicznej ,
 - 12) od strony PKP wprowadzić na działkach pas zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10,0m .
3. Kształtowanie zabudowy :
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy naniesiono na rysunku planu . Pozostałe granice zabudowy stosować zgodnie z przepisami wykonawczymi Prawa budowlanego
 - 2) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych i 11,0m od poziomu terenu do kalenicy ,

- 3) ustala się dachy pochyłe o kącie nachylenia $30^\circ + 45^\circ$,
- 4) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych i pokryć dachowych trwałych o wysokich walorach estetycznych. Dotyczy to również elementów małej architektury.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 U** o powierzchni ca 0,061ha, niezabudowanego, zawierającego część działki nr 2/5, ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – usługi nieuciążliwe, osiedlowe tj. handel, rzemiosło.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, które oznaczono na rysunku planu,
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 30% powierzchni terenu,
 - 4) parkowanie w granicach terenu. Parking na minimum 7 miejsc postojowych.
 - 5) ogrodzenie stosować wyłącznie w formie żywopłotów o wysokości do 1,20m
 - 6) wszelką uciążliwość usług nakazuje się zamknąć w obrębie własności (wniosek Ministerstwa Zdrowia),
 - 7) dopuszcza się wtórny podział terenu,
 - 8) obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic dojazdowych gminnych KD 1 i KD 3.
 - 9) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków magazynowych, gospodarczych i garaży. Pomieszczenia o w/w funkcji realizować jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej.
3. Kształtowanie zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy naniesiono na rysunku planu. Pozostałe granice zabudowy stosować zgodnie z przepisami wykonawczymi Prawa budowlanego
 - 2) ustala się wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych i 7,0m od poziomu terenu do kalenicy,
 - 3) ustala się dachy pochyłe o kącie nachylenia $30^\circ + 45^\circ$,
 - 4) wymaga się stosowania materiałów wykończeniowych elewacyjnych i pokryć dachowych trwałych o wysokich walorach estetycznych. Dotyczy to również elementów małej architektury.

§ 19.

1. Tereny oznaczone symbolami **10 EE** i **16 EE** o powierzchni ca 0,001ha każdy, położone na części działki nr 2/5 przeznacza się pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych tj. miejskiej kontenerowej stacji transformatorowej.
2. Ustala się zagospodarowanie terenów w obowiązujących liniach rozgraniczających, które oznaczono na rysunku planu.
3. Teren wokół stacji transformatorowej winien być utwardzony i dostępny komunikacyjnie.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **II ZI** o powierzchni ca 5,629ha, niezabudowanego, zawierającego część działki nr 2/5, ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zieleni izolacyjna, urządzona w formie zwartego kompleksu stanowiącego parawan ochronny obszaru górniczego „Mirocice” dla złoża borowiny przed skutkami negatywnego oddziaływania projektowanej urbanizacji sąsiednich terenów.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono 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 jednocześnie uniemożliwiających penetrację terenu i dojść do obszaru górniczego (12 ZN),
 - 3) nakazuje się regulację stosunków wodnych oraz wykonanie na terenie ochronnego rowu opaskowego lokalizowanego przy wschodniej linii rozgraniczającej w celu ograniczenia spływu wód opadowych z terenów zabudowanych (zgodnie z wnioskiem Głównego Geologa Uzdrawiska Kołobrzeg i Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu),
 - 4) zakazuje się wprowadzenia jakiegokolwiek formy zabudowy i ciągów komunikacyjnych ,
 - 5) zakazuje się wtórnego podziału terenu .

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 ZN** o powierzchni ca 18,292ha , niezabudowanego , porośniętego zielenią o różnorodnej strukturze , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zieleń naturalna , nieurządzona stanowiąca filar ochronny złoża borowiny (obszar górniczy „Mirocice” dla złoża borowiny).
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustalenia dotyczą w/w terenu ograniczonego obowiązującymi liniami rozgraniczającymi , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) obowiązują warunki określone dla obszaru górniczego „Mirocice” złoża borowiny , a w szczególności :
 - a) zakaz wprowadzania zabudowy i jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej mogącej spowodować dewastację , degradację , zanieczyszczenie , skażenie chemiczne i bakteriologiczne złoża borowiny ,
 - b) ochrona i pozostawienie istniejącej zieleni w formie naturalnej ,
 - c) likwidacja ogródków działkowych zlokalizowanych wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej (wniosek Głównego Geologa Uzdrawiska Kołobrzeg) teren.
 - 3) ustala się granicę „filaru ochronnego” dla drogi krajowej nr 11 , (ulica Koszalińska) od złoża borowiny w odległości 30,0m do linii rozgraniczającej ulicy Koszalińskiej .

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **13 MJ** o powierzchni ca 4,862ha i **14MJ** o powierzchni ca 2,450ha , niezabudowanych , zawierających część działki nr 2/5 , ustala się :
 - 1) przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .
 - 2) przeznaczenie (funkcję) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe wyłącznie na działkach powyżej 1000,0m² i o maksymalnej powierzchni użytkowej 15% powierzchni użytkowej funkcji podstawowej oraz zamknięcia wszelkiej uciążliwości w granicach własności . Nie dopuszcza się funkcji handlowej i gastronomicznej .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów :
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) tereny podzielono na działki budowlane . Linie wewnętrznego podziału , postulowane oznaczono na rysunku planu .
 - 3) maksymalna ilość działek budowlanych :
 - a) na terenie 13 MJ = 40 sztuk
 - b) na terenie 14 MJ = 25 sztuk

- 4) maksymalna ilość mieszkańców (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia) = 500 osób ,
 - 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej = 800,0m²
 - 6) obowiązujące wskaźniki dla działki budowlanej :
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,20
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej = 70% powierzchni działki ,
 - 7) zakazuje się wtórnego podziału działki budowlanej . Dopuszcza się scalenie działek jednego właściciela .
 - 8) parkowanie w granicach własności . Minimalna ilość miejsc postojowych na działce – 2szt.
 - 9) ogrodzenie o wysokości do 1,50m . Od ulic gminnych i wewnętrznych o ujednocionej formie architektonicznej .
 - 10) obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic gminnych KL , KD 2 i KD 3 oraz z projektowanych wewnętrznych ulic dojazdowych KW 2, KW 3 , KW 4 , KW 5, KW 6 , KW 7 i KW 8.
3. Kształtowanie zabudowy :
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu . Pozostałe granice zabudowy stosować wg przepisów wykonawczych Prawa budowlanego
 - 2) ustala się wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne i 8,0m od poziomu terenu do kalenicy ,
 - 3) ustala się dachy pochyle o kącie nachylenia 30° ÷ 45° ,

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **15 ZI** o powierzchni ca 0,359ha , niezabudowanego , zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zieleni izolacyjna , chroniąca projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od terenów i urządzeń komunikacji drogowej **17 KS** i **18 KSi**.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) nasadzenia zieleni w formie zwartego kompleksu z zastosowaniem wielopiętrowej struktury i różnorodności gatunkowej roślin właściwych dla lokalnych warunków siedliskowych ,
 - 3) zakazuje się wtórnego podziału terenu ,
 - 4) zakazuje się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy .

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **17 KS** o powierzchni ca 0,606ha , niezabudowanego zawierającego część działki nr 2/5 ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej , parkingi i garaże dla mieszkańców osiedla .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie terenu w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) ustala się minimalna ilość miejsc parkingowych = 200 sztuk
 - 3) dopuszcza się realizację parkingów i garaży podziemnych lub zagłębionych z zachowaniem warunków geotechnicznych i geologicznych oraz spełnienia wymagań w zakresie ochrony złóż (zgodnie z wnioskiem Ministerstwa Zdrowia).
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu . Pozostałe granice

zabudowy stosować wg przepisów wykonawczych Prawa budowlanego .

- 5) obowiązuje wprowadzenie minimum 20% powierzchni terenu , zieleni o odmianach drzew i krzewów odpornych na spaliny samochodowe i nie wydzielających w okresie kwitnienia oraz owocowania lepkich soków ,
- 6) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń pomocniczych tj. myjnia zewnętrzna samochodowa , rampa do indywidualnych napraw , ustęp , portiernia ,
- 7) ogrodzenie do wysokości 1,50m,
- 8) zakazuje się wtórnego podziału terenu ,
- 9) obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy lokalnej gminnej KL.

§ 25. ✓

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 KSi** o powierzchni ca 0,763ha , zawierającego działki nr nr 2/3 i 2/4 zabudowanego kompleksem garaży na samochody osobowe z dojazdem wewnętrznym ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – zabudowa garażowa .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) ustalenia dotyczą w/w terenu ograniczonego obowiązującymi liniami rozgraniczającymi, które oznaczono na rysunku planu ,
 - 2) istniejące zagospodarowanie , zabudowa , dojazdy i sieci infrastruktury technicznej przeznacza się do dalszego użytkowania . Dopuszcza się modernizację zabudowy i sieci.
 - 3) zakazuje się zwiększenia kubatury obiektów istniejących ,
 - 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu w formie żywopłotu o wysokości 1,30m
 - 5) obsługa komunikacyjna istniejącym dojazdem (działka nr 2/4) wewnętrznym o szerokości 10,0m z ulicy Wschodniej (lokalna , powiatowa).

§ 26. ✓

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 IT** o powierzchni ca 0,510ha , położonego na części działki nr 2/5 posiadającego sieci infrastruktury technicznej ustala się przeznaczenie (funkcję) podstawowe – pas terenu wydzielony na istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej .
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających , które oznaczono na rysunku planu,
 - 2) obowiązuje dalsze użytkowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację i rozbudowę (gazociąg średniego ciśnienia 2 x g150, sieć wodociągowa wA 250, kanalizacja deszczowa kd 600, kanalizacja sanitarna ks 500 i ks 100 oraz kanalizacja telefoniczna t),
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej oraz kontenerowej miejskiej stacji transformatorowej ,
 - 4) ochronie podlega istniejąca wysoka zieleń przyuliczna ,
 - 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską (trawniki). Dopuszcza się realizację ciągu pieszo – rowerowego (publicznego) o minimalnej szerokości 2,5m.

§ 27. ✓

1. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów przeznaczonych na publiczną komunikację drogową :
 - 1) **KL** – o powierzchni ca 1,600ha , projektowany pas drogowy ulicy lokalnej , gminnej :
 - a) szerokość w obowiązujących liniach rozgraniczających – 25,0m
 - b) przekrój poprzeczny , postulowany :
 - jezdnia 2 x 3,0m = 6,0m

- chodniki (dwustronnie) 2 x 1,50m
 - ścieżka rowerowa = 2,0m
 - zatoka komunikacyjna = 5,0m
 - zieleń niska 2 x 4,5m = 9,0m
- 2) **KD 1** o powierzchni ca 0,930ha, **KD 2** o powierzchni ca 0,130ha i **KD 4** o powierzchni 0,365ha – projektowane pasy drogowe ulic dojazdowych, gminnych:
- a) szerokość w obowiązujących liniach rozgraniczających – 15,0m
 - b) przekrój poprzeczny, postulowany:
 - jezdnia 2 x 3,0m = 6,0m
 - chodniki (dwustronnie) 2 x 1,50m
 - ścieżka rowerowa = 2,0m
 - zieleń niska = 4,0m
 - c) ulice dojazdowe KD 2 i KD 3 zakończyć placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m
 - d) obowiązuje ruch uspokojony,
- 3) **KD 3** o powierzchni ca 0,100ha – projektowany pas drogowy ulicy dojazdowej, gminnej:
- a) szerokość w obowiązujących liniach rozgraniczających – 12,0m
 - b) przekrój poprzeczny, postulowany
 - jezdnia 2 x 3,0m = 6,0m
 - chodniki (dwustronnie) 2 x 1,50m
 - ścieżka rowerowa = 1,50m
 - zieleń niska = 1,50m
 - c) obowiązuje ruch uspokojony.

2. Ustalenia w zakresie zagospodarowania terenów przeznaczonych pod wewnętrzne drogi dojazdowe obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej 13 MJ, 14 MJ, 8/1 MR, 8/2 MR i 8/3 MR:

- 1) projektowane drogi wewnętrzne oznaczono symbolami:
 - a) KW 1 o powierzchni ca – 0,810ha
 - b) KW 2 o powierzchni ca – 0,068ha
 - c) KW 3 o powierzchni ca – 0,068ha
 - d) KW 4 o powierzchni ca – 0,130ha
 - e) KW 5 o powierzchni ca – 0,086ha
 - f) KW 6 o powierzchni ca – 0,086ha
 - g) KW 7 o powierzchni ca – 0,100ha
 - h) KW 8 o powierzchni ca – 0,100ha
- 2) ustala się:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,00m oraz zakończenie pasa 15,0m,
 - b) przekrój poprzeczny – postulowany
 - ciąg pieszojezdny 5,50m zakończony placem manewrowym o wymiarach min. 12,5 x 12,5m
 - zieleń 2 x 2,25m
 - c) obowiązuje ruch uspokojony.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28.

Na obszarze zmiany planu ustala się wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobieranej od właściciela lub władającego gruntem w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości odpowiednio :

- 30% dla terenów o funkcjach U, MR, MJ,
- 10% dla terenów o funkcji MW,
- 0% terenów o funkcjach pozostałych .

§ 29.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 52,907ha w tym grunty orne o klasie bonitacyjnej RIVb o powierzchni 5,793ha za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego decyzja SR – R – 6 – 7711 – 1/2003 z dnia 28.01.2003r.

- oraz grunty orne – R V o powierzchni 1,600ha,
- pastwiska trwałe – Ps V o powierzchni 29,324ha ,
- Ps VI o powierzchni 12,279ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione – Lz – R V o powierzchni 0,018ha ,
- Lz – Ps V o powierzchni 2,367ha ,
- Lz – Ps VI o powierzchni 0,763ha ,
- tereny zabudowane i drogi – Bi – Ps VI o powierzchni 0,675ha
- dr – Ps VI o powierzchni 0,088ha .

§ 30.

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 1989r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1989r. Nr 23 , poz. 209) podtrzymanego 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).

§ 31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg .

§ 32.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kołobrzegu**

Karpiniuk
Sebastian Karpiniuk