

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód
dla terenu pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LIII/664/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r. Nr 47, poz. 1021) obejmującej teren położony pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk, obejmującego działki nr 16/10 i 16/11 położone w obrębie 6 o łącznej powierzchni ok. 5,0067 ha i oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy części podziemnych budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tej działce;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
- 4) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

- 1) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) w części północnej, pomiędzy granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy, znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega panorama miasta od strony morza;
- 4) na obszarze Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" PLH320017, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w tym zakaz podejmowania działań mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony tego obszaru;
- 5) w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych i należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.) oraz utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%;
- 6) w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 5. Na obszarze planu:

- 1) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
 - b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
 - c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.
- 2) zakazuje się:
 - a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - b) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

- c) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
- d) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- e) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody.

§ 6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg,
- b) cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu lokalny system sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do znajdującej się poza obszarem planu lokalnej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć w postaci podziemnych sieci kablowych i/lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje;

5) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującą się poza obszarem planu sieci gazowej;

- 6) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 7) dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejące i projektowane poza obszarem planu sieci i/lub bezprzewodowe systemy telekomunikacji;
- 8) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami.

§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w §10 pkt 2 lit. k,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 10 pkt 2 lit. c,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 10 pkt 2 lit. d,
 - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6000 m²;
- 3) nie określa się minimalnej szerokości frontów działek budowlanych;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w §10 pkt 2 lit. k,
 - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 10 pkt 2 lit. c,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 10 pkt 2 lit. d,
 - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6000 m².

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

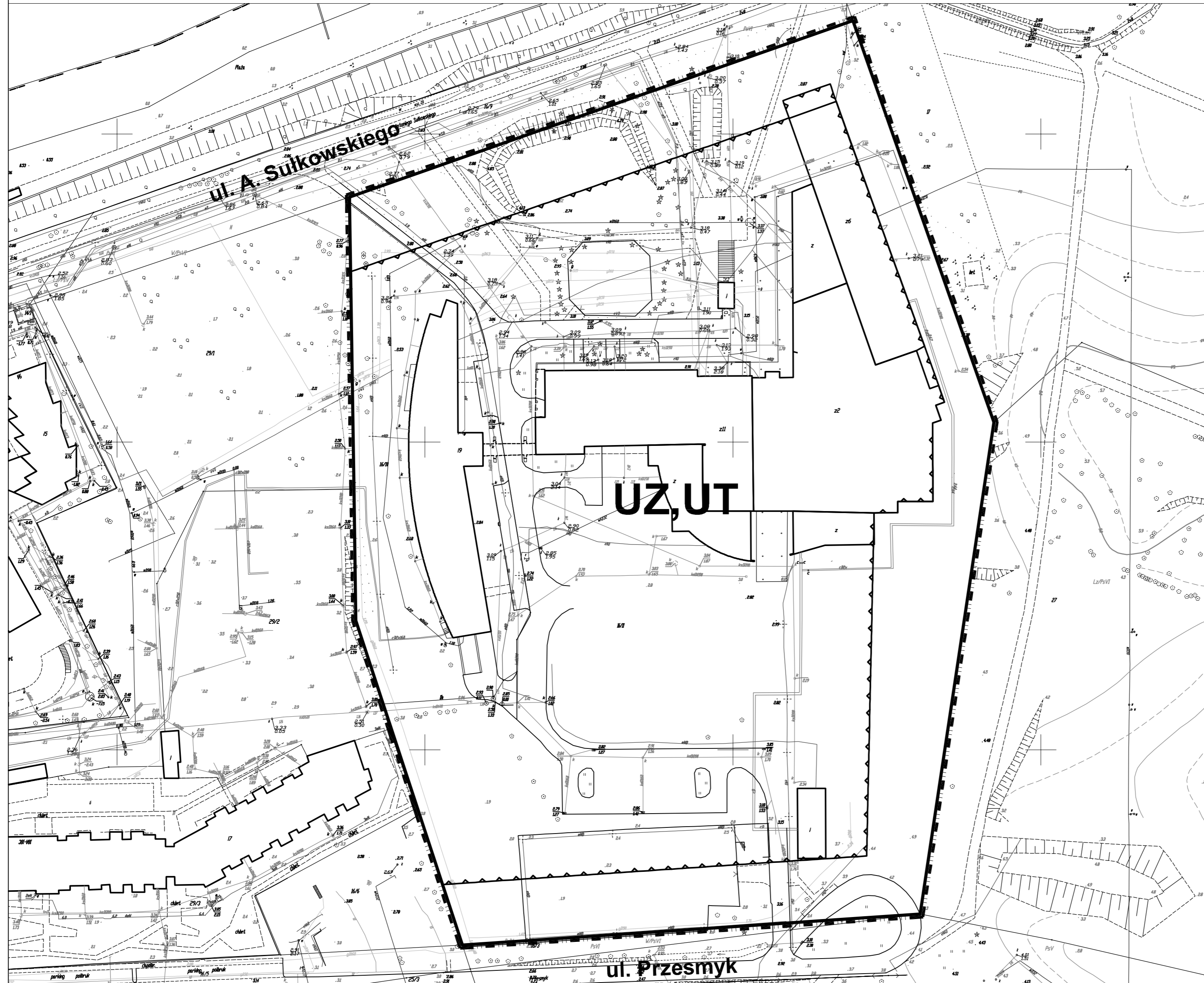
§ 10. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ**, **UT** o powierzchni ok. 5,0067 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, budynki pensjonatowe,

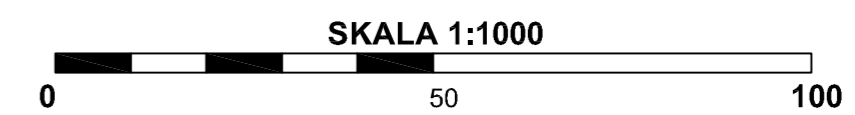
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się dla istniejących takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, okapy, rury spustowe czy schody i rampy zewnętrzne, w tym ich zadaszenia, w części wykraczającej poza ustalone linie zabudowy ich przebudowę i remonty,
- c) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i większa niż 25%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,5,
- f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 27,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. j tiret pierwsze,
- g) dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację ,
- h) kolorystyka elewacji: stonowana,
- i) zakazuje się:
- grodzienia terenu elementarnego od strony przyległych, leżących poza obszarem planu dróg publicznych ul. A. Sułkowskiego i ul. Przesmyk,
 - lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
- j) dopuszcza się:
- wyłącznie przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu o wysokości większej niż 27,0 m n.p.m.,
 - grodzienie terenu elementarnego od strony wschodniej wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m i od strony zachodniej wyłącznie ogrodzeniem o wysokości nie większej niż 1,0 m,
- k) przy budowie, rozbudowie, nadbudowie budynków lub zmianie sposobu użytkowania, należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania:
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową,
 - należy zapewnić minimum 5 ogólnodostępnych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- l) miejsca do parkowania należy zrealizować w garażu, w tym podziemnym i/lub na powierzchni działki;
- 3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu gminnych dróg publicznych ul. Przesmyk i ul. A. Sułkowskiego, przy czym dojazdy wyłącznie z drogi gminnej ul. Przesmyk, leżącej poza obszarem planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.
- § 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.
- § 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

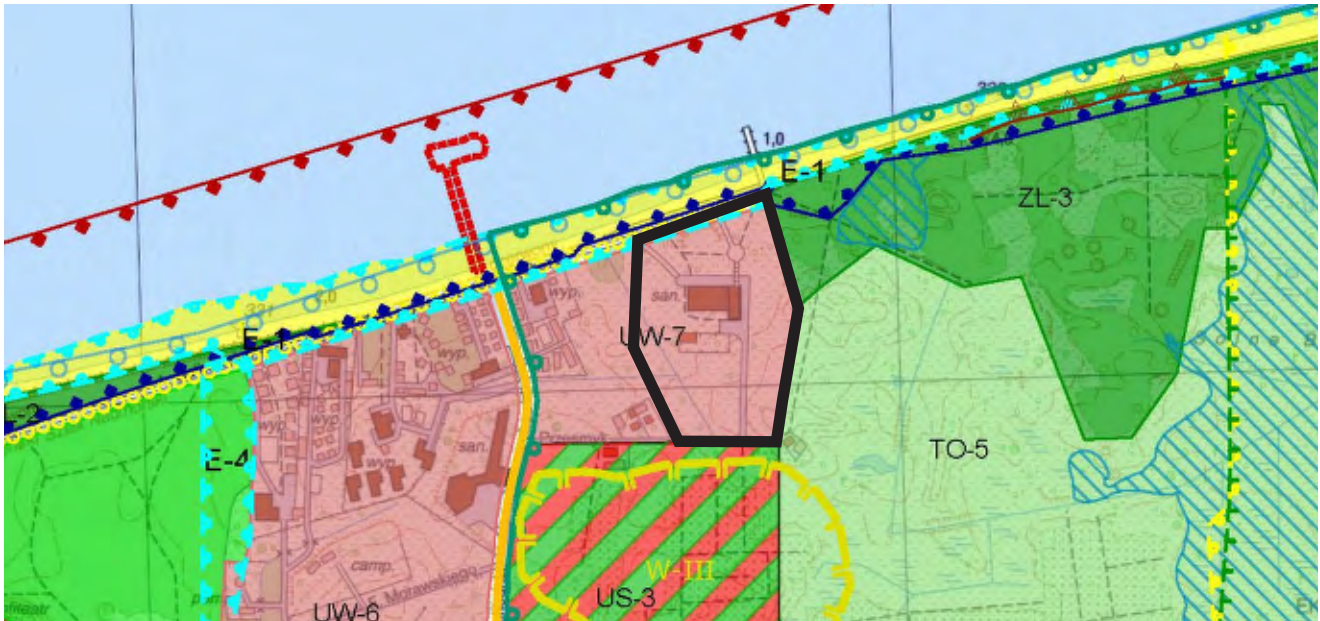


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk



- OZNACZENIA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
 - UZ, UT** TERENY ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I USŁUG TURYSTYCZNYCH





**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne
	Tereny plaż i wycm
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	Tereny ogrodów działkowych
	Teren ochrony zdrowia
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	Tereny cmentarza
	Tereny kopalni borowiny
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (apartamentowej) z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Okna"
	Tereny proponowane pod molo
	Tereny zamknięte
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschódni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzescki Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Udokumentowane złożo kopalni torfu leczniczego
	Udokumentowane złożo kopalni wód leczniczych
	Granica obszaru zdegradowanego
	Granica obszaru rewitalizacji
	Ciągi pieszce
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klif
	Przejościa pieszce nadziemne/podziemne
	Proponowanie pomniki przyrody
	Ujęcia wierzonych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się co następuje:**

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r., poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym Uzdrowisko Wschód, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z oczekiwaniami Właściciela. Zmiany polegają przede wszystkim na: rozszerzeniu przeznaczenia terenu dotychczas usług lecznictwa uzdrowskiego o usługi turystyczne, zwiększeniu powierzchni zabudowy z 10% do 25%, zwiększeniu wysokości zabudowy z 5 kondygnacji nadziemnych i 20 m n.p.m do 27 m n.p.m., określeniu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%, określeniu wskaźnika intensywności zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując: grodzenia terenu elementarnego od strony przyległych, leżących poza obszarem planu dróg publicznych ul. A. Sułkowskiego i ul. Przesmyk, lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie oraz takie, a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne; zbieranie odpadów

komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne,

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków użytkownika wieczystego terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz

e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym,

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji na obszarze całego planu,

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach pracy urzędu.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy sanatoryjno-wypoczynkowej - prężnie działające Sanatorium Uzdrowskie "Arka". Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z oczekiwaniami Inwestora. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk jest przede wszystkim rozszerzenie przeznaczenia terenu dotychczas usług lecznictwa uzdrowskiego o usługi turystyczne, zwiększenie powierzchni zabudowy z 10% do 25%, zwiększenie wysokości zabudowy z 5 kondygnacji nadziemnych i 20 m n.p.m do 27 m n.p.m., określenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%, określenie wskaźnika intensywności zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania. Nie mniej jednak należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowsko-wypoczynkowej miasta. Pozwoli to turystom i kuracjom wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 13 listopada 2014 r. podjęła Uchwałę Nr LIII/664/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk. Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolem UW-7 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskiej.

Niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696). Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie

finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po uchwaleniu planu wpływy do budżetu wzrosną z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli oraz opłaty uzdrowskiej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających dokonanie rozbudowy i przebudowy obiektu w sposób oczekiwany przez Inwestora.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Na dyskusję przybyły 3 osoby. W terminie składania uwag wpłynęła jedna uwaga, która nie została przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwzględniona. Po terminie składania uwag wpłynęła jeszcze jedna uwaga, która została przez niego uwzględniona.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli użytkownikowi wieczystemu na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty uzdrowskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrawisko Wschód
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego a ul. Przesmyk

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Uwaga wniesiona 16.02.2017 r. przez ARKA-MEGA S.A.

Dotyczy działek nr 16/10 i 16/11 w obrębie 6

treść uwagi: Wnosi o dokonanie korekty zapisu określającego wysokość dozwolonej zabudowy. W paragrafie 21 lit. g dla zabudowy nowoprojektowanej a także dobudowy i rozbudowy budynków istniejących wysokość zabudowy: nie wyżej niż 20,0 m n.p.m., ograniczono możliwość rozbudowy istniejących obiektów jedynie do wysokości 20 m n.p.m., co w rzeczywistości stanowi 17 m od poziomu terenu. Istniejący kompleks sanatoryjno-wypoczynkowy składa się z kilku części o różnej wysokości:

- budynek A z kawiarnią obrotową posiada wysokość 40 m od poziomu terenu,
- budynki C i D posiadają wysokość 24 m od poziomu terenu,
- pozostałe budynki uzupełniają tę zabudowę i są wysokości ok. 10 m.

Ograniczenie rozbudowy budynków do wysokości 17 m przekreśla możliwość dobudowy chociażby nowych klatek schodowych czy wind. Budynki te były budowane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy numer UA.II.7331-271/04/05 wydaną przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg, dlatego wnosi o umożliwienie dalszej rozbudowy wspomnianych budynków do ich rzeczywistej wysokości. Zamiarem inwestycyjnym jest rozbudowa budynku głównego „A” o kolejne skrzydła hotelowe nazwane „A1” oraz „A2”, restaurację oraz zespół windy do kawiarni obrotowej na 11 piętrze.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: Przeprowadzenie zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego wynikało ze złożonego przez ARKA-MEGA S.A. wniosku, który obejmował wyłącznie zmianę wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na działce z 10% na 25%, umotywowaną faktem istnienia takiego właśnie, większego, wskaźnika na terenie znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie, a także nieadekwatnym do rzeczywistego (działka nr 16/10 obecnie zabudowana jest w 25%) i budzącym problemy interpretacyjne i ograniczenia przy podejmowaniu ewentualnych działań inwestycyjnych. Podmiot nie wnioskował o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej w obowiązującym planie miejscowym na 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 20,0 m n.p.m. do najwyższej położonej krawędzi dachu, pomimo, iż budynki o wysokościach wskazanych w uwadze tj. 40 i 24 m n.p.t. istniały jeszcze przed jego uchwaleniem. Zapisy te nie uniemożliwiły Podmiotowi modernizacji owych obiektów. Od lat zabudowa w sąsiedztwie kształtowana jest w zakresie wysokości na poziomie 6-7 kondygnacji. Dopuszczenie zabudowy o wysokości równej najwyższemu budynkowi ośrodka Arka, tj. 40 m n.p.t., znacząco naruszyłoby ład przestrzenny i zachwiało równowagę w zagospodarowaniu tej części miasta uzdrowskiego, poprzez stworzenie zbyt masywnej dominaty kubaturowej. Dodatkowo, takie zwiększenie kubatury budynku zmierzałoby do znacznego wzrostu liczby jednostek mieszkalnych (dla niektórych budynków istniałaby możliwość nawet podwojenia swojej wysokości), a tym samym wzrostu liczby miejsc postojowych i wzmożenia ruchu samochodowego w tej części miasta. Ponadto ze względu na uwarunkowania architektoniczne i urbanistyczne Miejska Komisja Urbanistyczno-Archiitektoniczna wyraziła swoją negatywną opinię co do tak istotnego zwiększenia wysokości zabudowy w mieście.

.....
Prezydent Miasta Kołobrzeg