

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią  
a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego**

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 2020 r. poz. 293) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/620/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 25 lipca 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, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, zmienionej Uchwałą Nr XI/142/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 25 lipca 2019 r., 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 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, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, o łącznej powierzchni ok. 15,4616 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 składający się z 3 arkuszy oznaczonych numerami od 1 z 3 do 3 z 3;
- 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) granica zabytku wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) granice stref "E" ochrony ekspozycji;

- 6) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) granica pasa ochronnego brzegu morskiego;
- 8) granica stref "A" i "B" ochrony uzdrowiskowej;
- 9) granice strefy kontrolowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 10) granice strefy ochronnej sieci ciepłowniczej;
- 11) granice strefy ochronnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny elementarne.

**§ 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, wraz ze wszystkimi elementami stałymi budynków;
- 2) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu o miąższości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta 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;
- 5) 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.** Część obszaru objętego niniejszym planem (tereny elementarne 1UZ,UT, 2K, 3ZI, 4UZ,UT, 5ZP, 6ZP, 7UZ,UT, 8UZ,UT, 1KDW, 2KDX, 3KDX/KDW, 4KDX, 5KDD, 6KDW i część terenu elementarnego 7KDZ) znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 5.** Cały obszar objęty niniejszym planem (wszystkie tereny elementarne) znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 6.** Część obszaru objętego niniejszym planem (tereny elementarne 1UZ,UT i 5KDD, w części północnej, pomiędzy granicą planu a nieprzekraczalną linią zabudowy), znajduje się w strefie "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega panorama miasta od strony morza.

**§ 7.** Część obszaru objętego niniejszym planem (część terenu elementarnego 2K i tereny elementarne 5ZP i 6ZP) znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwety starego miasta.

**§ 8.** Część obszaru objętego niniejszym planem (tereny elementarne 5ZP i 6ZP) znajduje się w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w której ochronie podlega historyczna granica parku zabytkowego im. A. Fredry, a w nim: kompozycja zieleni (rozplanowanie i skład gatunkowy), układ dróg i alejek, mała architektura (ogrodzenia, bramy).

**§ 9.** 1. Część obszaru objętego niniejszym planem (tereny elementarne 1UZ,UT, 2K, 3ZI, 4UZ,UT, 5ZP, 6ZP, 7UZ,UT, 8UZ,UT, 1KDW, 2KDX, 3KDX/KDW, 4KDX, 5KDD, 6KDW i część terenu elementarnego 7KDZ) znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie "A" ochrony uzdrowiskowej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

**§ 10.** 1. Część obszaru objętego niniejszym planem (część terenu elementarnego 7KDZ) znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie "B" ochrony uzdrowiskowej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%.

**§ 11.** Cały obszar objęty niniejszym planem znajduje się na terenie górniczym "Kołobrzeg" i w obszarze górniczym "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Część obszaru objętego niniejszym planem (tereny elementarne 5ZP i 6ZP i część terenu elementarnego 2K) znajduje się w granicach zabytku wpisanego do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-927 decyzją znak KI.IV-5340/18/76 z dnia 14 grudnia 1976 r. – park zabytkowy im. A. Fredry, dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 13.** 1. Niniejszy plan wyznacza następujące:

- 1) przestrzenie publiczne: teren zieleni izolacyjnej (3ZI), tereny zieleni parkowej (5ZP i 6ZP), tereny dróg publicznych klasy: dojazdowej (5KDD) i zbiorczej (7KDZ), tereny dróg wewnętrznych (1KDW i 6KDW), tereny ciągu pieszo-rowerowego (2KDX, 3KDX/KDW, 4KDX);
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami – liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych: dróg publicznych (KDD i KDZ), terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji (K), terenów zieleni parkowej (5ZP i 6ZP);
- 3) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych pokrywające się z granicami – liniami rozgraniczającymi, terenów elementarnych: terenów zieleni parkowej (5ZP i 6ZP) i terenów ciągu pieszo-rowerowego (2KDX, 3KDX/KDW, 4KDX), dla których obowiązują ustalenia odpowiednie dla danych terenów elementarnych.

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta 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.

**§ 14.** 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,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;

2) zakazuje się:

- a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- b) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
- c) lokalizowania:
  - nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 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,
- d) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- e) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek;

3) dopuszcza się:

- a) 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,
- b) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, związanych z organizacją lokalnych imprez, wyłącznie w granicach terenów elementarnych UZ, UT i KDX na okres do 180 dni od dnia rozpoczęcia ich budowy.

**§ 15.** 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 ustaleniach danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 6000 m<sup>2</sup>;

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, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 16.** 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielen działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielen miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 6000 m<sup>2</sup>.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 17.** 1. Na obszarze przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji:

1) ustala się:

- a) rozbudowę, przebudowę i remont istniejących dróg publicznych: klasy drogi zbiorczej ul. IV Dywizji Wojska Polskiego i klasy drogi dojazdowej ul. Wschodniej,
- b) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KDW,
- c) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach elementarnych nie będących drogami;

2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę:

- na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,

- na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowej sieci wodociągowej, poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi,

b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowy system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:

- DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,

- DN 63 dla rurociągów tłocznych,

b) sieci kanalizacji sanitarnej i technologicznej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg,

b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

3) dla istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 500 i 800 ustala się strefę ochronną o szerokości 3,0 m, w której zakazuje się:

a) wznoszenia obiektów budowlanych,

b) sadzenia drzew;

4) w przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, ustalona zgodnie z pkt 3 strefa ochronna ulega likwidacji;

5. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,

b) oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,

c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg;

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

b) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci elektroenergetycznej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,
- b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg,
- b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63,
- b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg;

3) dla istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 2,0 m, w której zakazuje się:

- a) wznoszenia obiektów budowlanych,
- b) sadzenia drzew;

4) w przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia, ustalona zgodnie z pkt 3 strefa kontrolowana ulega likwidacji.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu, istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza jego obszarem, siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację grupowych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg,
- b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;

4) dla istniejącej sieci ciepłowniczej ustala się strefę ochronną o szerokości 10,0 m, w której zakazuje się:

- a) wznoszenia obiektów budowlanych,
- b) sadzenia drzew;

5) w przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej sieci ciepłowniczej, ustalona zgodnie z pkt 4 strefa ochronna ulega likwidacji.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi ciągów pieszo-rowerowych oraz dróg.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- 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,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

11. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w powyższych ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów elementarnych.

**§ 18.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1UZ,UT** o powierzchni ok. 0,2498 ha, **4.1UZ,UT** o powierzchni ok. 1,2707 ha, **4.2UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1518 ha, **7UZ,UT** o powierzchni ok. 2,7335 ha, **8UZ,UT** o powierzchni ok. 4,9702 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych;

2) zasady zagospodarowania:

- a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 45%,
- e) wysokość zabudowy: nie większa niż 20,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. h tiret drugie,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,5,
- g) dachy płaskie,



h) dopuszcza się:

- dla wykraczających, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, poza nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zgodnie z rysunkiem planu, części budynków remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania,
- wysokość zabudowy nie większą niż 24,0 m n.p.m. na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy,
- grodzenie terenów elementarnych, z zastrzeżeniem lit. i tiret pierwsze, wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,50 m,

i) zakazuje się:

- grodzenia terenów elementarnych od strony przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych, przy czym zakaz ten nie dotyczy wydzielonych na terenach elementarnych placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych,
- lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów informujących wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, lokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku, o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,

j) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową,
- nie mniej niż 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy:

- a) dla terenów elementarnych 1UZ,UT i 4UZ,UT z projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW i/lub z drogi publicznej klasy dojazdowej 5KDD - ul. Wschodniej dla części terenu elementarnego 4UZ,UT przyległego do niej,
- b) dla terenów elementarnych 7UZ,UT i 8UZ,UT z projektowanej drogi wewnętrznej 6KDW i/lub z dróg publicznych: klasy dojazdowej 5KDD - ul. Wschodniej i klasy zbiorczej 7KDDZ - ul. IV Dywizji Piechoty dla części terenów elementarnych 7UZ,UT i 8UZ,UT przyległych do nich;

4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 2-10 niniejszej uchwały;

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2K** o powierzchni ok. 0,4242 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki, obiekty i urządzenia, w tym przepompowni i pomocnicze, oraz infrastruktura techniczna,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,
- e) wysokość zabudowy: nie większa niż 6,0 m n.p.m.,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,25,

g) dopuszcza się:

- dla wykraczających, w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zgodnie z rysunkiem planu, części budynków remont i przebudowę,
- grodzenie terenu elementarnego wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 2,20 m,

h) zakazuje się:

- lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
- wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park nadmorski od strony morza,

i) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania,

3) obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW poprzez teren elementarny 3ZI;

4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 2-10 niniejszej uchwały,

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;

6) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **5ZP** o powierzchni ok. 0,1538 ha i **6ZP** o powierzchni ok. 0,2830 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni parkowej - wpisany do rejestru zabytków park im. A. Fredry;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakazuje się:

- zabudowy,
- lokalizacji reklam,
- grodzenia,
- podziałów,

b) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów małej architektury i oświetlenia,
- obiekty i urządzenia pomocnicze,
- infrastrukturę techniczną;

3) obsługę komunikacyjną:

a) terenu elementarnego 5ZP z przyległego ciągu/drogi 2KDX,

b) terenu elementarnego 6ZP z przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej 7KDZ;

4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;

5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3ZI** o powierzchni ok. 0,2750 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej,
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastrukturę techniczną;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7KDZ** o powierzchni ok. 1,2646 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej ul. IV Dywizji Wojska Polskiego;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, pokrywająca się z granicami terenu elementarnego,
  - b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
  - c) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **5KDD** o powierzchni ok. 1,3619 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej ul. Wschodniej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, pokrywająca się z granicami terenu elementarnego,
  - b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem wbudowanych w formę osłony przystanków autobusowych,
  - c) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

**§ 24.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1KDW** o powierzchni ok. 0,9785 ha i **6KDW** o powierzchni ok. 0,4275 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających:

- zmienne, pokrywające się z granicami terenu elementarnego 1KDW,
- nie mniejsze niż 18,0 m dla terenu elementarnego 6 KDW,

b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 25.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **2KDX** o powierzchni ok. 0,1474 ha i **4KDX** o powierzchni ok. 0,4924 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny ciągu pieszo-rowerowego;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m,

b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 26.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3KDX/KDW** o powierzchni ok. 0,2773 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-rowerowego i drogi wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m,

b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,

c) dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

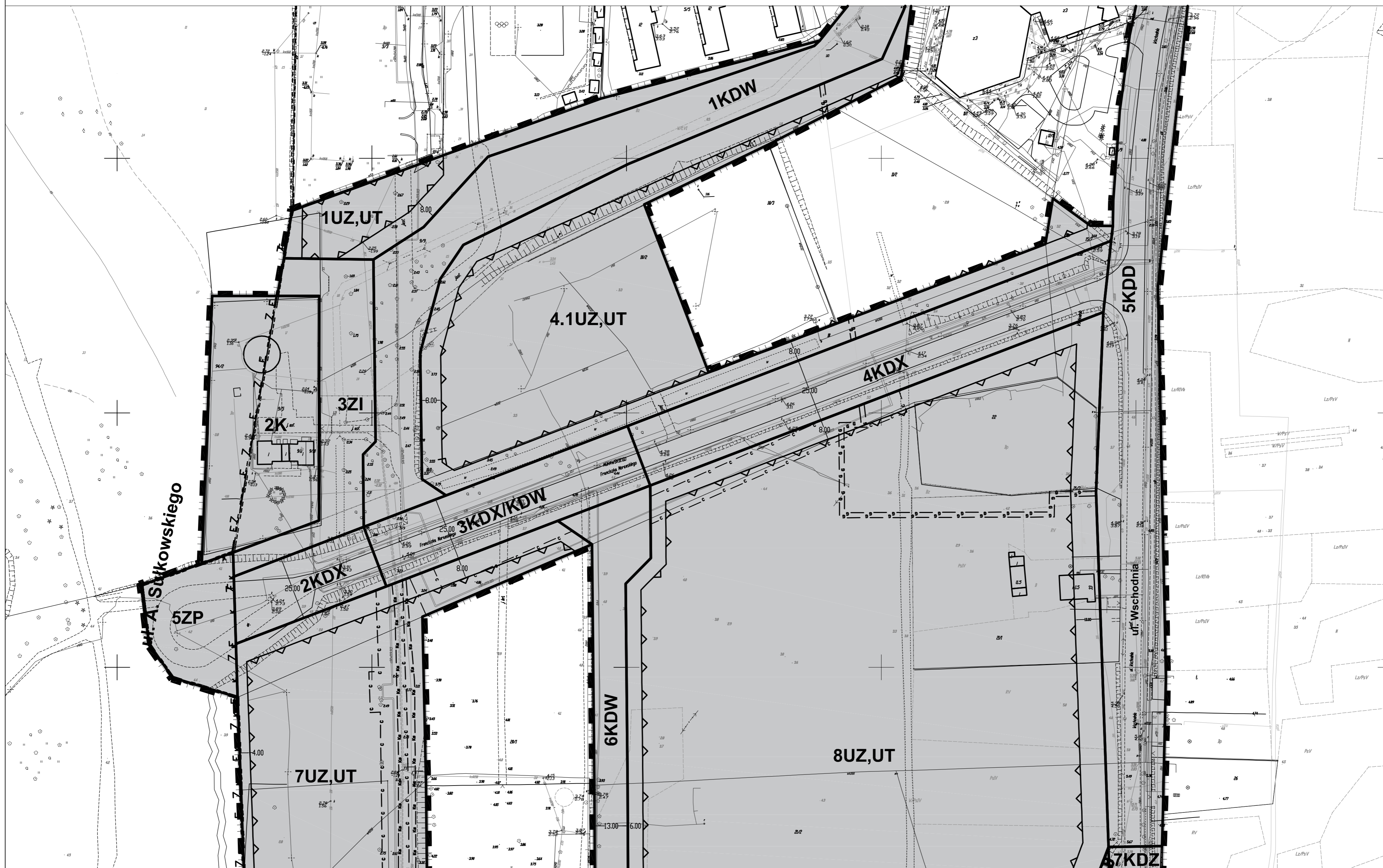
**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

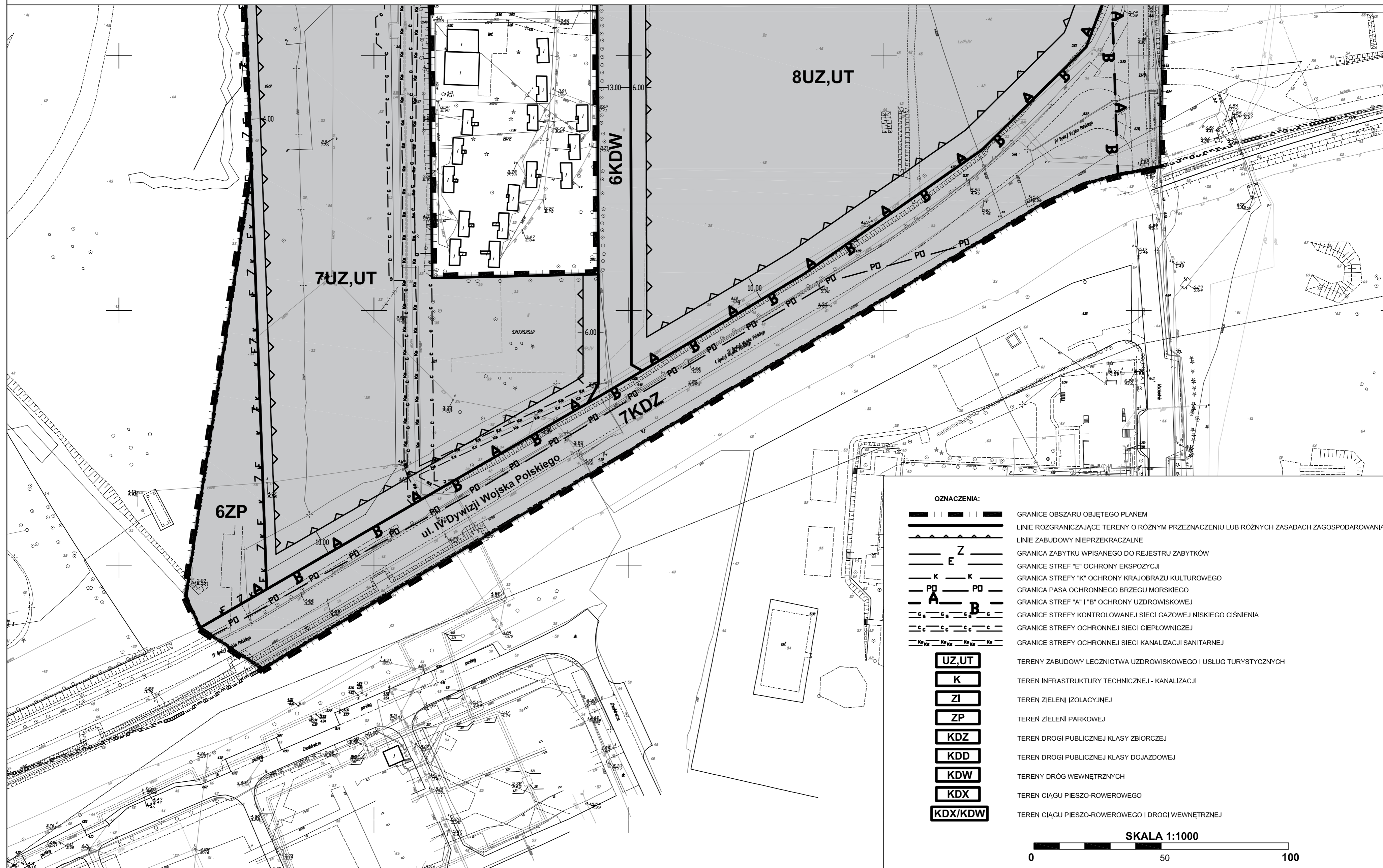


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....  
arkusz 1 / 3





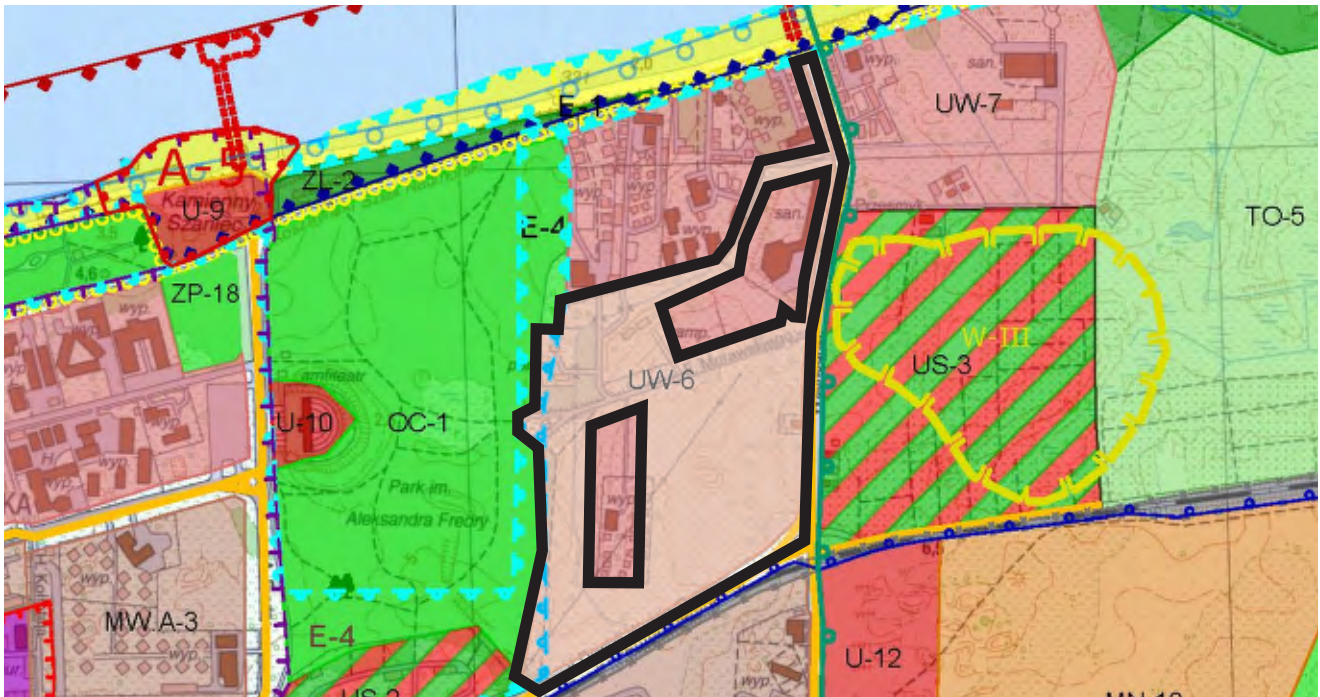


**OZNACZENIA:**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	GRANICA ZABYTKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICE STREF "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO
	GRANICA STREF "A" I "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
	GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ SIECI GAZOWEJ NISKIEGO CIŚNIENIA
	GRANICE STREFY OCHRONNEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	GRANICE STREFY OCHRONNEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
	TERENY ZABUDOWY LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I USŁUG TURYSTYCZNYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TEREN ZIELENI PARKOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
	TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO I DROGI WEWNĘTRZNEJ

**SKALA 1:1000**





**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 Okazi"
- 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 - Kołobrzski 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 kopalin torfu leczniczego**
- Udokumentowane złożo kopalin wód leczniczych**
- Granica obszaru zdegradowanego**
- Granica obszaru rewitalizacji**
- Ciągi piesze
- 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
- Kifły
- Przejościa piesze 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 2020 r. poz. 293), **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 położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, 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 2020 r. poz. 293), rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

**§ 2. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to m.in.:

- 1) przebudowy istniejących dróg,
- 2) budowy nowych dróg,
- 3) przebudowy, rozbudowy i modernizacje lokalnych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 4) przebudowy, rozbudowy i modernizacje systemów zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz,
- 5) gospodarka odpadami.

2. Część inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej były już przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód przyjętym 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), z późn. zm.

**§ 3. 1.** Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 755 z późn. zm.).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury komunikacyjnej wymienione w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3 będą, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.), realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci deszczowej wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci energetycznych i gazowych wymienione w § 2 ust. 1 pkt 4 finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

4. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci ciepłej wymienione w § 2 ust. 1 pkt 4 będą realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie gospodarki odpadami wymienione w § 2 ust. 1 pkt 5 będą realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa lub przez budżet gminy.

**§ 6.** Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego jest przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu umożliwiających ich zagospodarowanie w sposób racjonalny i korzystny zarówno dla miasta jak i inwestorów.

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 wskazanych na rysunku planu przebiegach nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując: całkowitego grodzenia terenów zieleni parkowej zaś terenów usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych od strony przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych, całkowitej lokalizacji reklam na wszystkich terenach, za wyjątkiem szyldów informujących wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych na terenach usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych; 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 na obszarze i poza obszarem planu sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się na obszarze i 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 na obszarze i 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; 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. Dokument dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; zabudowy, lokalizacji reklam, grodzienia i podziałów na terenach zieleni parkowej stanowiącej część zabytkowego parku znajdującego się w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego; ustalając we wskazanych na rysunku planu przebiegach nieprzekraczalnych linii zabudowy i określonych wysokości zabudowy, uwzględniających ekspozycję panoramy miasta od strony morza i struktury przestrzennej sylwety starego miasta,

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 na obszarze i poza obszarem planu sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej na obszarze i poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne. Również kwalifikuje tereny pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu,

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 właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów,

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 na obszarze i 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 dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debaty publiczne nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniach go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debat nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożeń do publicznego

wglądu, podobnie jak przed i po nich, 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 objętej obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy umożliwiają jej kontynuację. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego jest przede wszystkim rozszerzenie przeznaczenia terenu dotychczas usług lecznictwa uzdrowskiego o usługi turystyczne, zwiększenie powierzchni zabudowy i jej wysokości, określenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy oraz liczby miejsc do parkowania. 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 mieszkańcom, ale również turystom i kuracjuszom, 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 25 lipca 2014 r. podjęła Uchwałę Nr XLIX/620/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, którą zmieniła Uchwałą Nr XI/142/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 25 lipca 2019 r. Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwał 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-6 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskiej.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego 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 znacznie wzrosną. Wzrost ten podyktowany będzie w głównej mierze sprzedażą niezabudowanych obecnie gruntów gminnych, a w konsekwencji sukcesywnej ich zabudowy z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli oraz opłaty uzdrowskiej. Na obszarze objętym planem miejscowym wprawdzie przewiduje się przebudowę, rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej i drogowej

w zakresie należącym do zadań własnych gminy, ale w wyniku podejmowanych porozumień i umów z innymi podmiotami, gmina z tego tytułu nie będzie ponosiła wydatków przewyższających jej wpływy. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu umożliwiających racjonalne i korzystne zarówno dla miasta jak i inwestorów ich zagospodarowanie.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, 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, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego, 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 wpłynęło 8 wniosków. Prezydent Miasta trzykrotnie również ogłaszał w "Głosie Koszalińskim" a także obwieszczał na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminach dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Trzykrotnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i trzykrotnie odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Pierwsza dyskusja cieszyła się dużym zainteresowaniem, przybyło na nią ponad 19 osób, na drugą przybyło zaledwie 6 osób zaś na trzecią przybyły tylko 4 osoby. Zarówno w pierwszym jak i drugim terminie składania uwag wpłynęło 10 uwag, które nie zostały przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwzględnione. W trzecim terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli władającym gruntami objętymi planem na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z kierunkami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta, a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu sprzedaży, podatku od nieruchomości i opłaty uzdrowiskowej.



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

**1. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.**

Dotyczy działek nr 6 i 7 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o zmianę:

- 1) w § 3 ust. 1 pkt 7 definicji wysokości zabudowy na następującą: Wysokość zabudowy – (zgodnie z definicją z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 12.04.2002 r., po uwzględnieniu parametru „poziomu morza” wynikającego ze studium) należy przez to rozumieć odległość od poziomu morza do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;
- 2) w §20 ust. 2 lit. n współczynnika miejsc do parkowania do wartości nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową;
- 3) w §20 ust. 2 lit. g brzmienia zapisu zgodnie ze studium, tj: „Dopuszcza się lokalizację pojedynczych dominant zlokalizowanych w poszczególnych terenach elementarnych, które swą wysokością nie mogą przekraczać 20% maksymalnej wysokości określonej dla danego terenu elementarnego”.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż całkowicie zrezygnowano z definicji wysokości zabudowy w związku z rozstrzygnięciami Wojewody Zachodniopomorskiego oraz sądów w tym zakresie; teren jest aktualnie niezabudowany i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych; zapis zaproponowany w brzmieniu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest nieprecyzyjny i prowadziłby do nadużyć ze strony inwestorów.

**2. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.**

Dotyczy działki nr 39 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy oraz przeznaczenia mieszkaniowego, zgodnie z dotychczasowym faktycznym przeznaczeniem trwającym od lat 50 XX w.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdyż zachowano przebieg linii zabudowy ustalony w obowiązującym mpzp, zaś w części dotyczącej funkcji mieszkaniowej uwagi nie uwzględniono, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 teren istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowskiej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji.

### 3. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.

Dotyczy całego obszaru planu

**treść uwagi:** Zwraca się z apelem o refleksję nad przyszłością Uzdrowiska Kołobrzeg, o rozważę i umiar oraz powstrzymanie działań zmieniających zagospodarowanie w konflikcie z interesem Uzdrowiska.

Proponowane zmiany zapisów planu dla terenów oznaczonych symbolami 1UZ,UT, 4UZ,UT, 7UZ,UT oraz 8UZ,UT przewidują następujące nowe parametry zabudowy:

- podniesienie maksymalnej powierzchni zabudowy z 25% do 45%,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 75% do 30%,
- podniesienie wysokości zabudowy z 20 m n.p.m. do 24 m n.p.m.

Proponowane wskaźniki znacznie przewyższają odpowiednie wskaźniki dla większości terenów strefy uzdrowskiej A w szczególności dla działek sąsiadujących.

**rozstrzygnięcie:** apel - uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Apelu nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy czy zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej.

### 4. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.

Dotyczy działek nr 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 6, 7, 8, 9/8, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1 12/2, 20/1, 20/2, 31, 32, 38, 39, 40, 41 i 43 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o to, by obszary określone dotychczas w mpzp jako 26UZ, 29UZ i 27UZ pozostawić w dotychczasowym kształcie i nie obejmować ww. obszarów zmianą mpzp;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie terenów ostatecznie objętych projektem mpzp (części terenu określonego dotychczas w mpzp symbolem 27UZ)

**uzasadnienie:** Uwagi nie uwzględniono w zakresie części terenu określonego dotychczas w mpzp symbolem 27UZ będącego własnością Gminy Miasto Kołobrzeg (GMK), gdyż jednym z celów wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, była właśnie m.in. zmiana obowiązujących zasad zagospodarowania na terenach należących do GMK. **Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego (części terenu określonego dotychczas w mpzp symbolem 27UZ i całych terenów określonych dotychczas w mpzp symbolami 26 i 29 UZ).**

### 5. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.

Dotyczy całego obszaru planu

**treść uwagi:** Wnosi aby na całym obszarze objętym propozycją zmiany mpzp wprowadzić: maksymalny procent zabudowy do 30%;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem mpzp

**uzasadnienie:** **Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w części dotyczącej terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono,**

gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej.

#### **6. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.**

Dotyczy działek nr 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 6, 7, 8, 9/5, 9/8, 9/9, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/1 12/2, 15/10, 20/1, 20/2, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 i 43 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi, aby w projekcie mpzp dla terenów oznaczonych jako 1UZ,UT i 4UZ,UT wprowadzić ograniczenie zabudowy do 25% oraz ograniczenie wysokości budynków do 11 m n.p.m. bez dominanty;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Uwagi nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej. **Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga w części stała się również bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy także terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego.**

#### **7. Uwaga wniesiona 12.05.2017 r.**

Dotyczy działki nr 8 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o:

- 1) zmniejszenie wskaźnika minimalnego do wartości 0,4 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową;
- 2) zwiększenie górnego ograniczenia powierzchni zabudowy do wartości 50% (§20 pkt 2 lit. d);
- 3) zwiększenie powierzchni do wartości 90% powierzchni zabudowy dopuszczonej wysokości zabudowy nie większej niż 24 m (§20 pkt 2 lit. g);
- 4) zwiększenie górnego ograniczenia wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 3 (§20 pkt 2 lit. i);

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** **Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenu ostatecznie nieobjętego projektem planu miejscowego.** Wcześniej uwagi nie uwzględniono w zakresie pkt 1, gdyż tereny są aktualnie niezabudowane lub kwalifikują się do przekształcenia istniejącej substandardowej zabudowy i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych; w zakresie pkt 2, gdyż wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy, prowadziłby do zbyt dużej intensyfikacji zabudowy w strefie A ochrony uzdrowskiej miasta; w zakresie pkt 3, gdyż przewyższenia na powierzchni zabudowy o takim wysokim wskaźniku nie stanowiłyby już dominanty o jakiej mówi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

#### **8. Uwaga wniesiona 10.05.2017 r.**

Dotyczy całego obszaru planu

**treść uwagi:** Wnosi o pozostawienie aktualnie obowiązujących postanowień dotyczących przedmiotowych terenów w zakresie zabudowy, w szczególności o ograniczenie powierzchni zabudowy i wysokości, utrzymanie ww. placu publicznego, oraz dotychczasowego przebiegu wspomnianej drogi.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie terenów ostatecznie objętych projektem mpzp

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego (m.in. placu publicznego). W pozostałym zakresie i wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy czy korekta przebiegu granic terenu elementarnej drogi. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej.

#### **9. Uwaga wniesiona 15.05.2017 r.**

Dotyczy działek nr 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 i 5/7 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o zmianę zapisu projektu planu miejscowego w § 20 ust. 2 lit. g na zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. czyli zapisu o treści: „Dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 24 m na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy” na zapis o treści: „Dopuszcza się lokalizację pojedynczych dominant zlokalizowanych poszczególnych terenach elementarnych, które swą wysokością nie mogą przekraczać 20% maksymalnej wysokości określonej dla danego terenu elementarnej” wraz z zapisem, że „rozbudowa może być dopuszczalna, wyłącznie przy zachowaniu powierzchni zabudowy wyznaczonej dla nowoprojektowanych i rozbudowywanych obiektów zgodnie z ustaleniami mpzp, jednak nie może ona przekraczać procentu dopuszczalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub pojedynczego terenu (str. 289 Studium).

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż zapis zaproponowany w brzmieniu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest nieprecyzyjny i o takim sformułowaniu nie stanowiłyby już dominanty o jakiej mówi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

#### **10. Uwaga wniesiona 13.08.2018 r.**

Dotyczy działek nr 6 i 7 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o ustalenie:

- 1) w §19 pkt 2 lit. d: powierzchni zabudowy nie większej niż 60%;
- 2) w §19 pkt 2 lit. e: powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 25% wobec projektowanego wskaźnika 30%;
- 3) w §19 pkt 2 lit. f: wysokości zabudowy nie większej niż 24 metrów wobec 20 metrów wskazanych w projekcie planu;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego

---

- 4) w §19 pkt 2 lit. g: dopuszczalnej wysokości zabudowy nie większej niż 24 m na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 5) w §19 pkt 2 lit. m: dopuszczenia lokalizowania na dachach lub elewacjach budynków szyldów i tablic w tym podświetlanych;
- 6) w §19 pkt 2 lit. n: wskaźnika parkingowego na nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową; względnie ustalenie nowego wskaźnika parkingowego w takiej wielkości tj. nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania dla jednostek hotelowych;
- 7) w §19 pkt 6: jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono w zakresie pkt 1, gdyż wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy, prowadziłby do zbyt dużej intensyfikacji zabudowy w strefie A ochrony uzdrowiskowej miasta; w zakresie pkt 2, gdyż Gmina Miasto Kołobrzeg jest uzdrowiskiem, w którym zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym (...), dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której zlokalizowany jest teren, procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65% i aby go zachować na terenach inwestycyjnych nie powinien występować wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż 30%; w zakresie pkt 3 i 4, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowiskowej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; dla których ograniczono wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.; w zakresie pkt 6, gdyż tereny są aktualnie niezabudowane lub kwalifikują się do przekształcenia istniejącej substandardowej zabudowy i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych; w zakresie pkt 7 z uwagi na fakt, iż są to wpływy do budżetu miasta, które wykorzystywane są na realizację zadań własnych miasta.

#### **11. Uwaga wniesiona 14.08.2018 r.**

Dotyczy całego obszaru planu

**treść uwagi:** Wnosi o nie dokonywanie zmian oraz utrzymanie intensywności zabudowy wyznaczonej w obowiązującym mpzp.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie terenów ostatecznie objętych projektem mpzp

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem mpzp. W pozostałym zakresie i wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego

---

---

## 12. Uwaga wniesiona 16.08.2018 r.

Dotyczy działek nr 3/1, 3/2, 3/3, 4/2, 6, 7, 8, 9/8, 9/15, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/2, 15/10, 20/1, 20/2, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47 i 48 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnoszą:

- 1) w §19 pkt 2 lit. d. o utrzymanie dotychczasowej dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30%;
- 2) w §19 pkt 2 lit. f oraz lit. g stopniowanie wysokości budynków od najniższych budynków zlokalizowanych w pierwszej linii od morza (1UZ/UT), przez drugą linię (4UZ/UT) po trzecią linię zabudowy na obszarach 7 i 8UZ/UT. W zakresie dopuszczalnej wysokości budynków potrzebne są zatem bardziej precyzyjne zapisy niż w obecnie proponowanym projekcie;
- 3) w §19 pkt 2 lit. n narzucenia obowiązku lokalizacji 3 ogólnodostępnych miejsc postojowych na działkach jest ingerencją w prawo własności;
- 4) dla terenu 1UZ/UT o:
  - max pow. zabudowy 30%,
  - pow. biol. czynna min. 50% (odpowiada to np. Pro-Vicie, zabudowanej dziś na poziomie 24%)
  - max. wysokość zabudowy do 18 m n.p.m. (do 4 kondygnacji nadziemnych, aby budynki nie były wyższe niż linia drzew parku Fredry)
- 5) dla terenu 4UZ/UT:
  - max. pow. zabudowy 30%, pow. biol. czynna min. 40%
  - max. wysokość zabudowy do 22 m.n.p.m (do 5 kondygnacji nadziemnych);
- 6) dla terenu 7UZ/UT:
  - max pow. zabudowy 30%, min. pow. biol. czynna 40%
  - max wys. zabudowy do 20 m.n.p.m (do 4 kondygnacji nadziemnych) aby budynki nie były wyższe i nie przesłaniały sąsiadującego parku Fredry;
- 7) dla terenu 8UZ/UT:
  - max pow. zabudowy 35%, min. pow. biol. czynna 40%,
  - max wys. zabudowy do 24 m n.p.m. (do 6 kondygnacji nadziemny;
- 8) dla terenu 2K:proponujemy nakaz wykonania co najmniej 20 ogólnodostępnych miejsc postojowych, gdyż jest to teren należący do spółki miejskiej, ma dużą powierzchnię (4,2 tys. m<sup>2</sup>). Jeżeli chcemy nakazać wykonywanie ogólnodostępnych m.p na terenach prywatnych, to tym bardziej na terenie należącym do spółki miejskiej;
- 9) nie zgadzają się z zapisami paragrafu 17 pkt 3 ppkt 2, gdyż uważają, że na terenach UZ/UT oraz na wszystkich pasach drogowych oraz KDX w strefie uzdrowskiej A powinien obowiązywać zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i nie związanych z gruntem, w szczególności poza liniami zabudowy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w tym, w zakresie terenów ostatecznie objętych projektem mpzp w we wszystkich aspektach za wyjątkiem pkt 1 i pkt 4 tiret pierwsze

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem mpzp. W pozostałym zakresie i wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej, było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy czy zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowskiej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; dla których ograniczono wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.. Obowiązek ustalenia w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego

---

---

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wynika z przepisów odrębnych. Realizacja wymaganej liczby miejsc postojowych powinna mieć miejsce w granicach nieruchomości objętych inwestycją, do których inwestor ma tytuł prawny. Teren określony w projekcie mpzp symbolem 2K przeznaczony jest pod infrastrukturę techniczną – kanalizację, wymagającą stałego nadzoru i należąca do przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. Zatem nie stanowi przestrzeni publicznej, na której można byłoby lokalizować elementy służące obsłudze terenów inwestycyjnych.

### **13. Uwaga wniesiona 16.08.2018 r.**

Dotyczy działek nr 3/1, 3/2, 3/3, 4/2, 6, 7, 8, 9/8, 9/15, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 12/2, 15/10, 20/1, 20/2, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47 i 48 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnoszą:

- 1) w §19 pkt 2 lit. d. o utrzymanie dotychczasowej dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 30%;
- 2) w §19 pkt 2 lit. f oraz lit. g stopniowanie wysokości budynków od najniższych budynków zlokalizowanych w pierwszej linii od morza (1UZ/UT), przez drugą linię (4UZ/UT) po trzecią linię zabudowy na obszarach 7 i 8UZ/UT. W zakresie dopuszczalnej wysokości budynków potrzebne są zatem bardziej precyzyjne zapisy niż w obecnie proponowanym projekcie;
- 3) w §19 pkt 2 lit. n narzucenia obowiązku lokalizacji 3 ogólnodostępnych miejsc postojowych na działkach jest ingerencją w prawo własności;
- 4) dla terenu 1UZ/UT o:
  - max pow. zabudowy 30%,
  - pow. biol. czynna min. 50% (odpowiada to np. Pro-Vicie, zabudowanej dziś na poziomie 24%)
  - max. wysokość zabudowy do 18 m n.p.m. (do 4 kondygnacji nadziemnych, aby budynki nie były wyższe niż linia drzew parku Fredry)
- 5) dla terenu 4UZ/UT:
  - max. pow. zabudowy 30%, pow. biol. czynna min. 40%
  - max. wysokość zabudowy do 22 m.n.p.m (do 5 kondygnacji nadziemnych);
- 6) dla terenu 7UZ/UT:
  - max pow. zabudowy 30%, min. pow. biol. czynna 40%
  - max wys. zabudowy do 20 m.n.p.m (do 4 kondygnacji nadziemnych) aby budynki nie były wyższe i nie przesłaniały sąsiadującego parku Fredry;
- 7) dla terenu 8UZ/UT:
  - max pow. zabudowy 35%, min. pow. biol. czynna 40%,
  - max wys. zabudowy do 24 m n.p.m. (do 6 kondygnacji nadziemny;
- 8) dla terenu 2K: proponujemy nakaz wykonania co najmniej 20 ogólnodostępnych miejsc postojowych, gdyż jest to teren należący do spółki miejskiej, ma dużą powierzchnię (4,2 tys. m<sup>2</sup>). Jeżeli chcemy nakazać wykonywanie ogólnodostępnych m.p na terenach prywatnych, to tym bardziej na terenie należącym do spółki miejskiej;
- 9) nie zgadzają się z zapisami paragrafu 17 pkt 3 ppkt 2, gdyż uważają, że na terenach UZ/UT oraz na wszystkich pasach drogowych oraz KDX w strefie uzdrowskiej A powinien obowiązywać zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i nie związanych z gruntem, w szczególności poza liniami zabudowy.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w tym, w zakresie terenów ostatecznie objętych projektem mpzp w we wszystkich aspektach za wyjątkiem pkt 1 i pkt 4 tiret pierwsze

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa w zakresie terenów ostatecznie nieobjętych projektem mpzp. W pozostałym zakresie i wcześniej uwagi nie uwzględniono, gdyż głównym celem wywołania zmiany mpzp, przedstawianym w uzasadnieniu do uchwały inicjującej,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrawisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego

---

---

było właśnie m.in. zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy czy zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do bezprzedmiotowości prowadzonej procedury planistycznej. Ponadto mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowskiej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; dla których ograniczono wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.. Obowiązek ustalenia w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową wynika z przepisów odrębnych. Realizacja wymaganej liczby miejsc postojowych powinna mieć miejsce w granicach nieruchomości objętych inwestycją, do których inwestor ma tytuł prawny. Teren określony w projekcie mpzp symbolem 2K przeznaczony jest pod infrastrukturę techniczną – kanalizację, wymagającą stałego nadzoru i należąca do przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. Zatem nie stanowi przestrzeni publicznej, na której można byłoby lokalizować elementy służące obsłudze terenów inwestycyjnych.

**14. Uwaga wniesiona 16.08.2018 r.**

Dotyczy działki nr 39 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o zmianę poprzez ujęcie na obszarze sfery mieszkaniowej.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Uwagi nie uwzględniono, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowskiej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji.

**15. Uwaga wniesiona 16.08.2018 r.**

Dotyczy działek nr 6 i 7 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o ustalenie:

- 1) w §19 pkt 2 lit. d. powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 10% i nie większej niż 60%;
- 2) w §19 pkt 2 lit. e: powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 25% wobec projektowanego wskaźnika 30%;
- 3) w §19 pkt 2 lit. f wysokości zabudowy nie większej niż 24 metrów wobec 20 metrów wskazanych w projekcie planu;
- 4) w §19 pkt 2 lit. g: dopuszczalnej wysokości zabudowy nie większej niż 24 m na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy;
- 5) w §19 pkt 2 lit. m: dopuszczenia lokalizowania na dachach lub elewacjach budynków szyldów i tablic w tym podświetlanych;
- 6) punktu odniesienia wysokości zabudowy jako rzędnej istniejącego terenu tj. zgodnie z wymaganiami przepisów technicznych, a nie odnosząc arbitralnie do wysokości nad poziomem morza;
- 7) w §19 pkt 2 lit. n: wskaźnika parkingowego na nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową; względnie ustalenie nowego wskaźnika parkingowego w takiej wielkości tj. nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania dla jednostek hotelowych;
- 8) w §19 pkt 6: jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona



**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono w zakresie pkt 1, gdyż wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy, prowadziłyby do zbyt dużej intensyfikacji zabudowy w strefie A ochrony uzdrowiskowej miasta; w zakresie pkt 2, gdyż Gmina Miasto Kołobrzeg jest uzdrowiskiem, w którym zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym (...), dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której zlokalizowany jest teren, procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65% i aby go zachować na terenach inwestycyjnych nie powinien występować wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż 30%; w zakresie pkt 3, 4 i 6, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowiskowej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; dla których ograniczono wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.; w zakresie pkt 7, gdyż tereny są aktualnie niezabudowane lub kwalifikują się do przekształcenia istniejącej substandardowej zabudowy i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych; w zakresie pkt 8 z uwagi na fakt, iż są to wpływy do budżetu miasta, które wykorzystywane są na realizację zadań własnych miasta.

#### **16. Uwaga wniesiona 16.08.2018 r.**

Dotyczy działek nr 5/3, 5/4, 5/5, 5/6 i 5/7 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o ustalenie:

- 1) wskaźnika parkingowego na poziomie 0,8 miejsca postojowego na jeden lokal hotelowy (80%) zamiast proponowanego wskaźnika 1 m.p. na jeden lokal;
- 2) jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenów ostatecznie nieobjętych projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono w zakresie pkt 1, gdyż tereny są aktualnie niezabudowane lub kwalifikują się do przekształcenia istniejącej substandardowej zabudowy i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych, zaś w zakresie pkt 2, z uwagi na fakt, iż są to wpływy do budżetu miasta, które wykorzystywane są na realizację zadań własnych miasta.

#### **17. Uwaga wniesiona 17.08.2018 r.**

Dotyczy działki nr 8 w obrębie 6

**treść uwagi:** Wnosi o zmianę:

- 1) w §19 pkt 2 lit. d. powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 10% i nie większej niż 50%;
- 2) w §19 pkt 2 lit. f wskazując na wysokość zabudowy nie większą niż 30 m n.p.m.;
- 3) w §19 pkt 2 lit. g wskazując na wysokość zabudowy nie większą niż 33 m n.p.m. na powierzchni nie większej niż 90% powierzchni zabudowy;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. IV Dywizji Wojska Polskiego

---

---

- 4) w §19 pkt 2 lit. n: miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania:
- nie mniej niż 0,6 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową,
  - nie mniej niż 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczonej na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** Z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwały Nr XI/142/19 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ul. A. Sułkowskiego, ul. Wschodnią a ul. 4 Dywizji Wojska Polskiego, niniejsza uwaga stała się bezprzedmiotowa, gdyż dotyczy terenu ostatecznie nieobjętego projektem planu miejscowego. Wcześniej uwagi nie uwzględniono w zakresie pkt 1, gdyż wnioskowany wskaźnik powierzchni zabudowy, prowadziłby do zbyt dużej intensyfikacji zabudowy w strefie A ochrony uzdrowiskowej miasta; w zakresie pkt 2 i 3, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem UW-6 tereny istniejącej zabudowy hotelowej i pensjonatowej (turystyczno-uzdrowiskowej); z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowiskową, hotelową, konferencyjną, rekreacyjno-sportową, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji; dla których ograniczono wysokości nowoprojektowanych budynków do 20 m n.p.m.; w zakresie pkt 4, gdyż tereny są aktualnie niezabudowane lub kwalifikują się do przekształcenia istniejącej substandardowej zabudowy i nie ma przeciwwskazań do uzyskania wskazanego w projekcie współczynnika miejsc postojowych.

.....  
*Prezydent Miasta Kołobrzeg*