

**Projekt**

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

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"  
dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej**

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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **uchwała się co następuje** :

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą XLVIII/611/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598) obejmującej tereny położone przy ul. Zygmuntowskiej, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej, zwany dalej planem, o łącznej powierzchni ok. 1,4786 ha, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla obszarów objętych 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 obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych;
- 6) zabytki chronione ustaleniami planu.

**§ 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;

2) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której muszą być umieszczone lica ścian budynków; linia ta nie dotyczy wyłącznie następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, oraz ryzalitów, wykuszy, balkonów, schodów i ramp zewnętrznych, w tym zadaszonych, o szerokości nie większej niż 2,0 m licząc od obowiązującej linii zabudowy,

3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego 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;

4) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

5) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;

6) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji oraz drobnego, nieuciążliwego rzemiosła;

7) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

8) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć położenie nad poziomem morza najwyższego punktu dachu budynku.

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

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenów zgodnie z rysunkiem planu: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz **MW/U** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**§ 5.** 1. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

2. Zabudowa musi tworzyć pierzeje ulicy Zygmuntońskiej, w tym celu nakazuje się sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek.

3. Nakazuje się zróżnicowanie elewacji budynków od strony ulicy Zygmuntońskiej formą architektoniczną odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację.

**§ 6.** Obszary objęte planem stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej.

**§ 7.** 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 pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

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

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

3) określa się szerokość frontów działek budowlanych: minimalną - 9,0 m, maksymalną - 25,0 m;

4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

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

**§ 9. 1.** Zakazuje się podziałów istniejących działek.

2. Zakaz podziałów nie dotyczy wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 10. 1.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym.

2. W ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę zabytków chronionych ustaleniami planu a także budynków garażowych zlokalizowanych w terenie elementarnym 3MW.

**§ 11. 1.** Na obszarach planu znajdują się wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, kamienice z 1 ćw. XX w. stanowiące zabytki chronione ustaleniami planu. Ochronie podlegają kształty fasad kamienic od strony ulicy Zygmuntowskiej, ich podziały kompozycyjne, kształty otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detale architektoniczne.

2. Ustala się warunki ochrony zabytków chronionych ustaleniami planu:

1) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbudowy,
- b) zmiany kształtów dachów,
- c) zmiany kształtów elewacji frontowych,
- d) zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- e) zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
- f) wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- g) likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych - opasek, gzymsów, lizen, płycin, cokołów, listew, wałków, pilastrów, boniowań;

2) nakazuje się:

- a) stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej,
- b) stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach czerwieni,
- c) zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, pierwotnych spadków połaci dachowych,
- d) zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- e) zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
- f) zachowanie przedogródków z powierzchnią biologicznie czynną poprzez m.in. zachowanie i/lub odtworzenie, w przypadku remontu lub przebudowy, ich ogrodzeń.

3. Dopuszcza się rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elewacji frontowej kamienicy.

**§ 12.** Na obszarach planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.

**§ 13.** Na obszarach planu zakazuje się lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

**§ 14.** 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

**§ 15.** Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w strefie "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwety starego miasta.

**§ 16.** 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w granicach strefy "B" ochrony uzdrowskowej, 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);

2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%.

**§ 17.** 1. Obszary objęte niniejszym planem znajdują się w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

**§ 18.** Na obszarach objętych planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

**§ 19.** Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) na cele socjalno-bytowe: z istniejącej poza obszarami planu sieci wodociągowej,

b) na cele przeciwpożarowe: z istniejącej poza obszarami planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do znajdującej się poza obszarami planu sieci kanalizacji deszczowej,

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

c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarami planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej na terenie elementarnym 1MW;

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

6) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarami planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

**§ 20.** 1. Na obszarach planu ustala się zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

2. Na obszarach planu nakazuje się:

1) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny;

2) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania na obszarze danego terenu elementarnego.

**§ 21.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW** o powierzchni ok. 0,4847 ha, **2MW** o powierzchni ok. 0,4013 ha oraz **3MW** o powierzchni ok. 0,4512 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne w zabudowie pierzejowej,
  - b) dotychczasowe użytkowanie terenu i jego zagospodarowanie zgodnie z § 10 ust. 2 i § 11,
  - c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m n.p.m.,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,9 i nie większy niż 2,4,
  - h) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarami planu dróg publicznych,
  - i) rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni,
  - j) kolorystyka elewacji stonowana, pastelowa,
  - k) odpowiednią ilość miejsc do parkowania na działce budowlanej, na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy, ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - l) miejsca do parkowania nie mogą tworzyć naziemnego parkingu o wielkości przekraczającej 50 stanowisk;
- 3) obsługę komunikacyjną z leżącej poza obszarami planu drogi publicznej gminnej ul. Zygmuntowskiej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 5) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

2. Dopuszcza się:

- 1) stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików;
- 2) grodzenie terenu elementarnego 1MW wyłącznie od strony ulicy Zygmuntowskiej wyłącznie ogrodzeniem metalowym kutym lub modułowym o wysokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) grodzenie terenów elementarnych 2MW i 3MW wyłącznie od strony ulicy Zygmuntowskiej ogrodzeniem o wysokości całkowitej nie większej niż 1,2 m, na cokole ze słupkami murowanymi i tynkowanymi oraz wypełnieniem pól między nimi elementami metalowymi kutymi lub modułowymi.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;
- 2) lokalizacji reklam.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MW/U** o powierzchni ok. 0,1414 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) w zabudowie pierzejowej budynki mieszkaniowe wielorodzinne z usługami wyłącznie w parterach budynków,
  - b) dotychczasowe użytkowanie terenu i jego zagospodarowanie zgodnie z § 10 ust. 2 i § 11,
  - c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m n.p.m.,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,9 i nie większy niż 2,4,
  - h) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarami planu dróg publicznych,
  - i) rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni,
  - j) kolorystyka elewacji stonowana, pastelowa,
  - k) odpowiednią ilość miejsc do parkowania na działce budowlanej, na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy, ilości nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
    - 2 miejsca do parkowania ogólnodostępne przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - l) miejsca do parkowania nie mogą tworzyć naziemnego parkingu o wielkości przekraczającej 50 stanowisk;
- 3) obsługę komunikacyjną z leżących poza obszarem planu dróg publicznych gminnych ul. Zygmuntowskiej i ul. ppor. E. Łopuskiego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 5) stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

2. Dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych;

2) lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku, do wysokości 3,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych;

3) grodzenia terenu elementarnego.

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

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












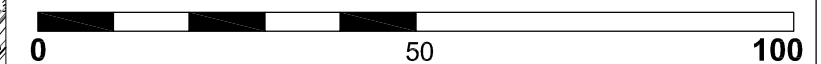
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - "5-TRZEBIATOWSKA" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej



**OZNACZENIA:**

-  GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  ZABYTKI CHRONIONE USTALENIAMI PLANU

SKALA 1:1000







WYRYS  
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBZEG  
SKALA 1: 10 000

LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy

TR	Tereny rolne
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZD	Tereny ogrodów działkowych
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny cementarza
	Teren kopalni borowiny

Tereny przeznaczone pod zabudowę

UW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.A	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod molo

Tereny zamknięte

	Tereny zamknięte
	Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych
	Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
	Granica użytku ekologicznego (UE, UE/R1)
	Obszar górniczy "Mirocice"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego

	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	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
	Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
	Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
	<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	<b>Tereny komunikacji</b>
	Ciągi pieszkie
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
(P)	Parkingi buforowe
	<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przebiegi piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg

  **GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2016 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje** :

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2016 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje** :

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej była zmiana dotychczasowych zapisów dotyczących form ochrony budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zmiana zapisów dotyczących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, umożliwienie remontów elewacji kamienic położonych przy ul. Zygmuntowskiej mających powstrzymać degradację budynków jak i spowodować oszczędności w energii zużywanej do ogrzewania mieszkań.

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. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, obejmując tereny istniejącej zabudowy tworzącej zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną środkowej części Wyspy Solnej wzdłuż ulicy Zygmuntowskiej.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy; nakazując wytworzenie pierzei ulicy Zygmuntowskiej poprzez sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek; nakazując zróżnicowanie elewacji budynków od strony ul. Zygmuntowskiej formą architektoniczną odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację; określając obszar zabudowy śródmiejskiej; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz ustalając takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, powierzchni zabudowy działek, nawiązujące zarówno do historycznej zabudowy pierzejowej ulicy Zygmuntowskiej jak i 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 obszary planu położone są w całości w granicach administracyjnych miasta, w obszarze zabudowy śródmiejskiej w układzie pierzejowym. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; 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 unieszkodliwienia odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; dopuszcza wykorzystanie wód opadowych nie wymagających

oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny oraz tymczasowe składanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstania na obszarze danego terenu elementarnego,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy; nakazując wytworzenie pierzei ulicy Zygmuntowskiej poprzez sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek; nakazując zróżnicowanie elewacji budynków od strony ul. Zygmuntowskiej formą architektoniczną odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację czy też poprzez określenie wysokości zabudowy nie większej niż 15,0 m n.p.m.,

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

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie tych walorów, czy określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

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

c) prawo własności np. poprzez wyznaczenie granic poszczególnych terenów elementarnych zgodnych z przebiegiem granic działek,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

e) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację 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 oraz dojazdów na terenach całego planu,

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

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej to jest w Dzienniku Pomorza



Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury i były dostępne w godzinach urzędowania.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem dotyczy tej części miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy śródmiejskiej – powojenne kamienice mieszkalne w zabudowie pierzejowej. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację dociepleń zewnętrznych, a co za tym idzie, ograniczają realizację remontów elewacji. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej była zmiana zapisów dotyczących form ochrony budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zmiana zapisów dotyczących zabudowy i wskaźników, zmianę obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wraz określeniem powierzchni biologicznie czynnej oraz umożliwienie remontów elewacji kamienic położonych przy ul. Zygmuntowskiej, mających powstrzymać degradację zabytkowych budynków oraz zaoszczędzić energię cieplną zużywaną przy ogrzewaniu mieszkań. Należy jednak 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 miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, obejmując tereny istniejącej zabudowy tworzącej zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną środkowej części Wyspy Solnej wzdłuż ulicy Zygmuntowskiej. Pozwoli to mieszkańcom 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. Stwierdziła w ww. uchwale, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska", przyjęty Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 107, poz. 2598), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła zatem w dniu 24 czerwca 2014 r. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej. Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone są symbolami MW3, MW4 - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością uzupełnienia o następujące funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową, usługowo-oświatową i wystawienniczo-muzealną.

Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych

przy ul. Zygmuntowskiej na finanse publiczne, w tym budżet miasta został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości będące w większej części w zasobie Gminy Miasto Kołobrzeg a w mniejszej we władaniu osób prywatnych (nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi), przynoszą do budżetu miasta nieznaczne dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu może nastąpić nieznaczny wzrost dochodów gminy z tytułu prognozowanego podatku od nieruchomości, z podatku od czynności cywilnoprawnych związanego ze sprzedażą mieszkań oraz ze sprzedaży nieruchomości komunalnych. Na terenach objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy, która z tego tytułu nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

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

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów dotyczących form ochrony budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zmianę zapisów dotyczących zabudowy i wskaźników oraz umożliwienie remontów elewacji kamienic położonych przy ul. Zygmuntowskiej, mających powstrzymać degradację zabytkowych budynków oraz zaoszczędzić energię cieplną zużywaną przy ogrzewaniu mieszkań.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenów przy ul. Zygmuntowskiej, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. Zygmuntowskiej 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" oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz w BIP-ie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP-ie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. W Urzędzie Miasta Kołobrzeg został wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego oraz odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury nie złożono wniosków i uwag.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje zmianę zapisów dotyczących form ochrony budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zmianę zapisów dotyczących zabudowy i wskaźników oraz umożliwienie remontów elewacji kamienic położonych przy ul. Zygmuntowskiej, mających powstrzymać degradację zabytkowych budynków oraz zaoszczędzić energię cieplną zużywaną przy ogrzewaniu mieszkań.