

**UCHWAŁA
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2020 r.

NR

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2,
oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19**

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, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/105/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19, 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19, o powierzchni ok. 4,67 ha oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obszar, na którym dopuszcza się funkcjonowanie zabudowy usługowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 4) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

- 6) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000;
- 7) granica strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252;
- 8) granice strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.

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

- 1) 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 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 2) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

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

§ 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

- 1) w całości:
 - a) w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzegi Pas Nadmorski”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której:
 - obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
 - należy 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.),
 - należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%,
 - c) 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) w części zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c tiret czwarte,
 - b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem:

- 1) nakazuje się: zachowanie istniejących otwartych rowów odwadniających;
- 2) zakazuje się:
 - a) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - b) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,
 - c) lokalizowania:
 - nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej,
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,

- 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

- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t.,

- barier uniemożliwiających migrację drobnej zwierzyny,

d) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

e) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub racjonalnej gospodarcie wodnej,

g) grodzenia,

h) podziałów;

3) dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaze brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody,

b) na otwartych rowach melioracyjnych budowę: urządzeń i instalacji hydrotechnicznych takich jak: zastawki itp., kładek, przejść pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,

c) wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością lub bezpieczeństwem państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracyjnych, hydrotechnicznych budowli ochronnych, służących oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,

d) dojścia i dojazdy, ciągi, ścieżki (w tym edukacyjne z tablicami informacyjnymi) i drogi piesze, pieszo-rowerowe i rowerowe wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

e) lokalizację obiektów małej architektury.

2. Zakaz podziałów nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub zgodnie z granicami terenów elementarnych, regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

1) wydzielenie działki musi zapewniać dostęp do drogi publicznej;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 5000 m²;

3) minimalne i maksymalne szerokości frontów działek oraz kąty położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: nie określa się.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub zgodnie z granicami terenów elementarnych, regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

2. Zakazuje się lokalizacji nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem rozbudowy sieci w oparciu o istniejące elementy infrastruktury.

3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących parametrów dla:

1) lokalnej sieci wodociągowej:

- a) na cele socjalno – bytowe: średnice nie mniejsze niż DN 100, z wyłączeniem przyłączy,
- b) na cele przeciwpożarowe: hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi;

2) lokalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej średnice nie mniejsze niż:

- a) DN 200 dla sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej, z wyłączeniem przyłączy,
- b) DN 63 dla rurociągów tłocznych, z wyłączeniem przyłączy;

3) lokalnej sieci kanalizacji deszczowej: średnice nie mniejsze niż DN 300, z wyłączeniem przyłączy;

4) sieci elektroenergetycznej: średnie i niskie napięcia wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych;

5) lokalnej sieci ciepłowniczej: średnice nie mniejsze niż DN 2x100, z wyłączeniem przyłączy;

6) sieci gazowej do celów bytowych, grzewczych, technologicznych: średnice nie mniejsze niż DN 63, z wyłączeniem przyłączy.

4. Dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się budowy budynków i sadzenia drzew. W przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej napowietrznej linii energetycznej, strefa ochronna ulega likwidacji.

5. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej 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.

6. W zakresie systemu komunikacji:

1) układ komunikacyjny tworzy istniejąca poza obszarem planu i częściowo na obszarze planu droga publiczna klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;

2) dopuszcza się:

- a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach elementarnych,
- b) w liniach rozgraniczających dróg lokalizację obiektów i urządzeń związanych z wyposażeniem technicznym dróg,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogami,
- d) na terenach elementarnych lokalizowanie dojazdów dla obsługi działek budowlanych i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** o powierzchni ok. 0,1326 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni objęta formami przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,

- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - c) zakaz: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a;
- 3) obsługę komunikacyjną: z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. B. Krzywoustego;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG1** o łącznej powierzchni ok. 0,4702 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,
 - b) dopuszczenie:
 - obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
 - c) zakaz: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 10. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG2** o powierzchni ok. 0,6224 ha, **KDG3** o powierzchni ok. 0,0049 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny drogi publicznej klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,
 - b) dopuszczenie:
 - obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
 - c) zakaz: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b;
- 3) do czasu zrealizowania drogi publicznej klasy głównej:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% terenu elementarnego,
 - b) dopuszczenie:
 - przeznaczenia: tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - poza mogącymi występować na terenie elementarnym siedliskami przyrodniczymi: ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek pieszych (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi i ławkami) i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

- lokalizacji hydrotechnicznych urządzeń i instalacji ochronnych, infrastruktury technicznej, budynków i budowli służących obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,

c) zakaz:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b tiret drugie i trzecie,
- grodzenia,
- nasadzeń;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 11. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG/WS** o łącznej powierzchni ok. 0,0348 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej na wodzie powierzchniowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) rzeka, urządzenia i instalacje hydrotechniczne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej m.in.: mosty, pomosty, kładki, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- b) szerokości drogi w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,

c) dopuszczenie:

- obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego drogi,
- infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;

d) zakaz: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a i c;

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

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

§ 12. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN1** o powierzchni ok. 1,2956 ha, **ZN2** o powierzchni ok. 0,7742 ha, **ZN3** o powierzchni ok. 1,2209 ha, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszczenie:

- poza mogącymi występować na terenie elementarnym siedliskami przyrodniczymi chronionymi na podstawie przepisów odrębnych:

- ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek pieszych (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi i ławkami) i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

- lokalizacji hydrotechnicznych urządzeń i instalacji ochronnych, infrastruktury technicznej, budynków i budowli służących obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,

- na terenie elementarnym ZN1, w granicach działki nr 15 w obrębie 19, realizacji zapewnienia dostępu dla położonej poza obszarem planu działki nr 273 w obrębie 13 do drogi publicznej ul. B. Krzywoustego położonej poza planem,

- na terenie elementarnym ZN2, w określonym na rysunku planu obszarze, funkcjonowania zabudowy usługowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu z:

- nakazem: zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej aktualnego w dniu wejścia w życie niniejszego planu; tymczasowego składowania odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania; wywozu odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami; zbierania odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni; zaopatrzenia w wodę na cele socjalno-bytowe z ujęcia wody Bogucino Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą poza obszarem planu lokalną siecią wodociągową; zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi; zaopatrzenia w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci gazowej; zaopatrzenia w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się na poza obszarem planu istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza nim siecią ciepłowniczą, i/lub w oparciu o realizację grupowych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; odprowadzenia ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg istniejącym na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowym systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej; odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci kanalizacji deszczowej; zasilenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,
- zakazem: zwiększania powierzchni utwardzonej; lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- dopuszczeniem: wyłącznie remontów czy przebudowy budynku usługowego istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu; realizacji systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii; wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% terenu elementarnego,

c) zakaz:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
- grodzenia,
- nasadzeń;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenów elementarnych ZN1 i ZN2 z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. B. Krzywoustego,
- b) dla terenu elementarnego ZN3 z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Wł. Łokietka;

4) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

§ 13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1** o powierzchni ok. 0,1236 i **WS2** o powierzchni ok. 0,0038 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) rzeka,
 - b) dopuszczenie: realizacji urządzeń i instalacji hydrotechnicznych, obiektów i urządzeń komunikacji wodnej m.in. mostów, pomostów, kładek wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) zakaz: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

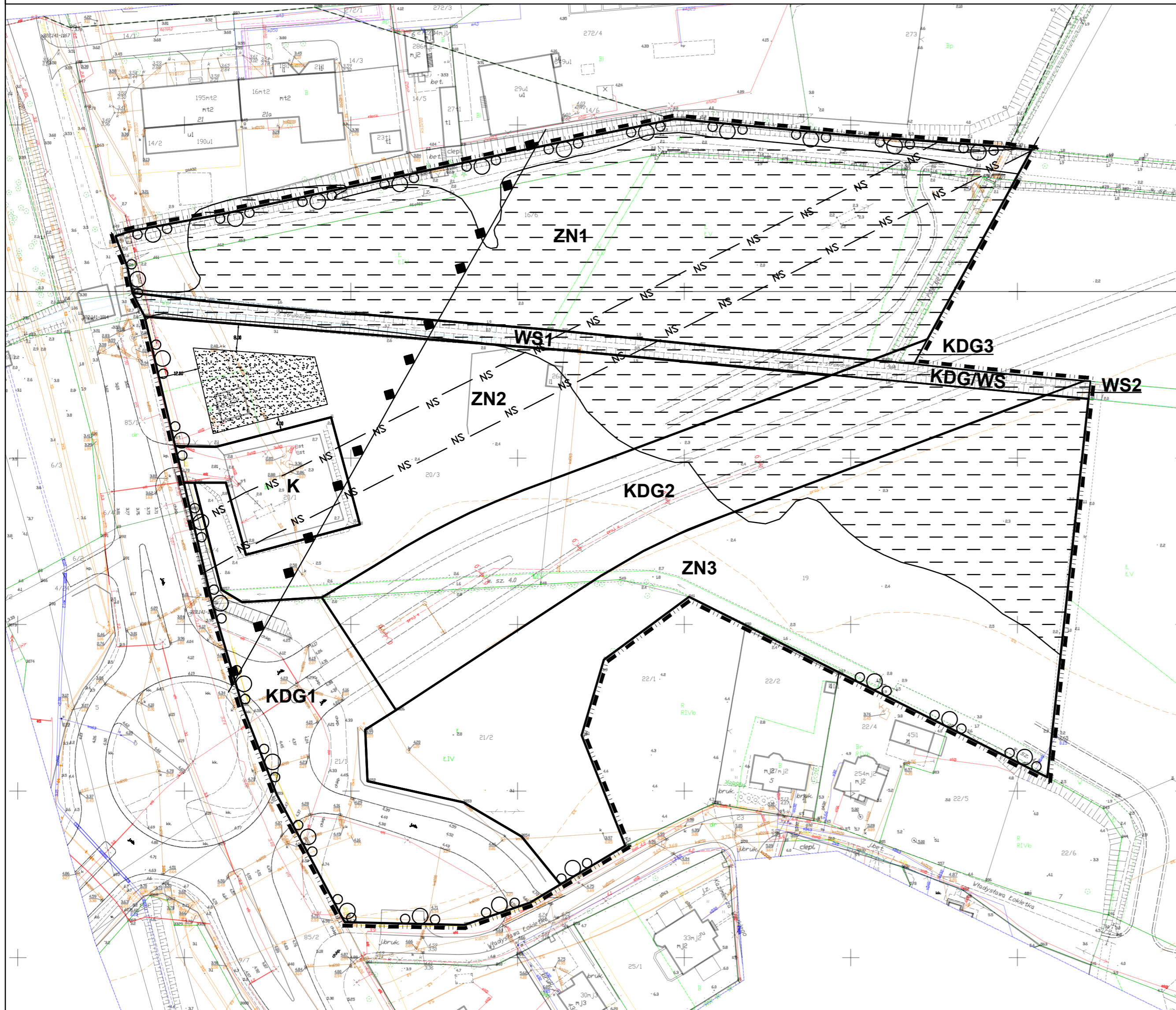
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

ADWOKAT
Paweł Kiermaszki
Paweł Kiermaszki


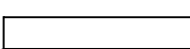
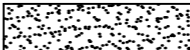




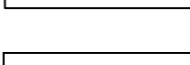

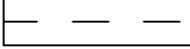




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG DLA TERENU DZIAŁEK NR 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 15 I 83 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE 19

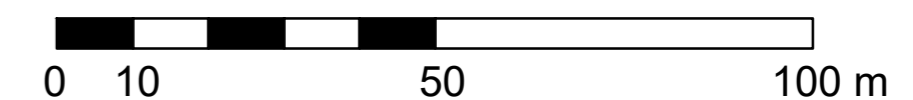
Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

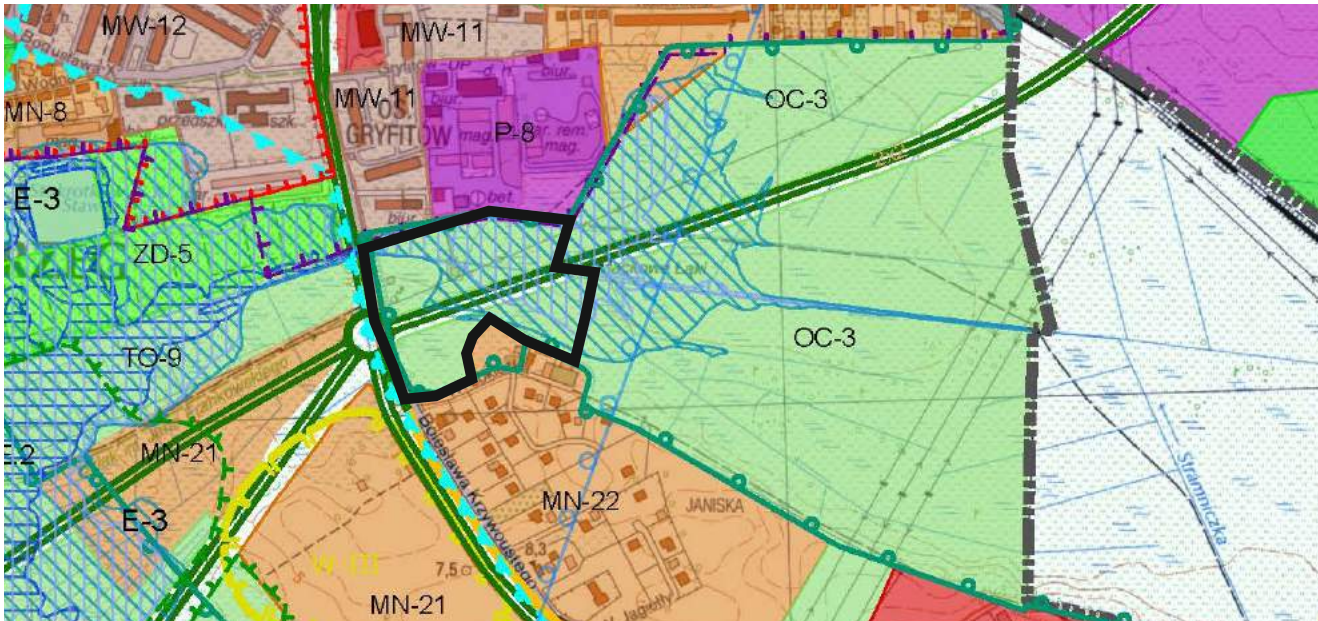


LEGENDA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBSZAR, NA KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ FUNKCJONOWANIE
ZABUDOWY USŁUGOWEJ ISTNIEJĄCEJ
W DNIU WEJŚCIA W ŻYCIE NINIEJSZEGO PLANU
-  **ZN** TERENY ZIELENI OBJĘTEJ FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O OCHRONIE PRZYRODY
-  **WS** TERENY WODY POWIERZCHNIOWEJ
-  **KDG** TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
-  **KDG/WS** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
NA WODZIE POWIERZCHNIOWEJ
-  **K** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACYJNEJ
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
-  GRANICE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
NATURA 2000
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ KOMPLEKSU WOJSKOWEGO
K-4522
-  **SN** GRANICE STREFY OCHRONNEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI
ENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

SKALA 1:1000





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

SKALA 1:10 000

	TR	Tereny rolne
		Tereny plaż i wydym
	ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	ZD	Tereny ogrodów działkowych
	Z	Teren ochrony zdrowia
	US	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	ZC	Tereny omeritarza
	Kp	Tereny kopalni borowiny
	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
	GIK	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
		Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji ocbudowy "Morskiego Oka"
		Tereny proponowane pod most
		Tereny zamknięte
		Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
		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 2009 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Udokumentowane złożo kopalni torfu lecniczego
	Udokumentowane złożo kopalni wód lecnicznych
	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
	Klify
	Przejscia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych 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, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), **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 dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2 oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

**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, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), **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 2020 r., poz. 713 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. 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:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 5) gospodarka odpadami.

§ 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, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych 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 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 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, ujmują się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 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 2020 r., poz. 2028), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury deszczowej wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 będą realizowane przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 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 dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19 jest ochrona terenów cennych przyrodniczo, w tym terenów zieleni, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania Uzdrowiska Kołobrzeg.

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, oraz związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu przez organy i instytucje biorące udział w procedurze planistycznej, 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 nie naruszające kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartych 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 m.in. poprzez zakaz całkowitego grodzenia terenów zieleni naturalnej; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie terenów,

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 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, zanieczyszczenia 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; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej. Nakazuje zachowanie istniejących otwartych rowów odwadniających. Dokument dopuszcza na otwartych rowach odwadniających budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść dla pieszych, pieszo rowerowych i rowerowych; poza objętymi ochroną siedliskami przyrodniczymi wskazanymi na rysunku planu realizację: ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek pieszych (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi i ławkami) i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, lokalizację hydrotechnicznych urządzeń i instalacji ochronnych, infrastruktury technicznej, budynków i budowli służących obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zakazując lokalizacji nowych nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej, zabudowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., grodzenia i podziałów dla terenów zieleni naturalnej,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Dokument dopuścił na otwartych rowach odwadniających budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść dla pieszych, pieszo rowerowych i rowerowych, zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej: na cele socjalno-bytowe, na cele przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi, dla lokalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, zaopatrzenie w ciepło z lokalnej sieci ciepłowniczej oraz zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych,

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej dopuszczając realizację ciągów i ścieżek (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi) pieszych, pieszko-rowerowych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta,

c) prawo własności poprzez umożliwienie mieszkańcom w trakcie trwania procedury planistycznej składania wniosków i uwag do projektu planu. Nieuwzględnienie wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów wynikało z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazującej iż ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenów z uwzględnieniem strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg) i ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 9,0 m n.p.t.,

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 pieszko-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 nie uniemożliwia realizacji 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 dopuścił budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących parametrów dla lokalnej sieci wodociągowej na cele socjalno-bytowe: średnice nie mniejsze niż DN 100.

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 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, a także w związku z wejściem w życie zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym w BIP.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg, położonej w południowej części miasta. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19 jest przede wszystkim ochrona terenów niezabudowanych będących w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 a także określenie przeznaczenia terenów w braku sprzeczności ze studium.

Należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, nie naruszając kierunków 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 niezabudowane tworzące wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną południowej dzielnicy miasta i wprowadzając dla nich takie a nie inne ich przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania. Pozwoli to 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. Poprzez ustalenie przebiegu i parametrów dróg i ciągów pieszych, zapewni również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych m.in. przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów objętych Uchwałą Nr XI/139/03 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 29 lipca 2003 r. w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „4 - Śródmieście”, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie. Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. Ponadto Rada Miasta Kołobrzeg Uchwałą Nr XXV/350/16 z dnia 3 listopada 2016 r. uchyliła m.in. ww. uchwałę Nr XI/139/03 z dnia 29 lipca 2003 r. i wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców tej części miasta odnośnie zagwarantowania zachowania ładu przestrzennego aktem prawa miejscowego, Rada Miasta

Kołobrzeg w dniu 30 maja 2019 r. podjęła Uchwałę Nr IX/105/19 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19. Akt prawa miejscowego jest narzędziem, które pozwala ustalić m.in. przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dające poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji dla lokalnej społeczności.

Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczono symbolem OC-3 - teren obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi.

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Nie mniej jednak niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19 na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z której wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało znaczącego wpływu na budżet miasta. Na obszarze objętym planem miejscowym 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. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu objęcie aktem prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy terenów, dla których obecnie brak jest takiego dokumentu. Takie działanie zapewni ochronę cennych przyrodniczo terenów, w tym terenów zieleni, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania Uzdrowiska Kołobrzeg i zablokuje zamiary ubiegania się o decyzje o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego przez potencjalnych inwestorów mających na celu chęć zagospodarowanie terenów w sposób naruszający ład przestrzenny i ochronę środowiska.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2, oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19, 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 oraz w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Prezydent Miasta również ogłaszał w "Głosie Koszalińskim" a także obwieszczał na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminach dyskusji publicznych i możliwościach wnoszenia uwag. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w tym raz wyłącznie w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg w godzinach urzędowania tj. od 7.30 do 15.30, zaś drugi raz zarówno w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu na parterze budynku Urzędu Miasta Kołobrzeg w godzinach przyjmowania interesantów tj. od 8.00 do 14.00 jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Dwukrotnie również odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w tym raz również w postaci transmisji na kanale YouTube UMK, podczas której można było także zadawać pytania poprzez czata. Fizycznie w obu debatach uczestniczyły osoby. W terminie składania uwag, podczas pierwszego wyłożenia, wpłynęły dwie uwagi, z czego jedna stanowiła zastrzeżenia do przebiegu samej procedury planistycznej, a dokładniej etapu wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag, na skutek sytuacji pandemicznej jaka zapanowała w kraju, w związku z COVID-19. Z tego powodu powtórzono ten etap raz jeszcze w późniejszym czasie. W terminie składania uwag, podczas drugiego wyłożenia, wpłynęła jedna uwaga. Obie uwagi odnoszące się do ustaleń planu miejscowego zostały przez Prezydent Miasta Kołobrzeg w części uwzględnione.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zwiększenie pokrycia miasta Kołobrzeg planami miejscowymi, zapobiegnie możliwości zabudowy terenów, które stanowią istotne obszary liczone w bilansie terenów zieleni dla strefy „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg i zapewni spokój mieszkańcom przed nieoczekiwanymi inwestycjami, nieakceptowanymi przez nich.

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

1. Uwaga wniesiona 24.04.2020 r. przez VANTAGE Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Dotyczy działki nr 21/2 w obrębie 19 oraz całego obszaru objętego planem

treść uwagi: Wnosi o:

- 1) *przeznaczenie fragmentu działki nr 21/2 w obr. 19 pod zabudowę usługową, w tym stacje paliw z myjniami, zgodnie z wnioskiem do Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 14.05.2019 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 21/2 w obr. 19 przy ul. Łokietka w Kołobrzegu;*
- 2) *doprowadzenie zgodności planu z prawem w zakresie stosowania logiki. Zgodnie z ustaleniami planu (par. 8 pkt 2 lit. h) wprowadzono wewnętrznie sprzeczny spójnik i/lub połączenie koniunkcji i alternatywy, co narusza zasady technik legislacyjnych, określonych w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r., poz. 283);*
- 3) *doprowadzenie do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg Załącznik nr 2 do uchwały – tj. wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zgodnie z §7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – w zakresie ujawnienia w legendzie wyrysu ze studium terenu zielonego oznaczonego symbolem OC-3. W legendzie na załączniku 2 do planu brakuje takiego oznaczenia;*

Stwierdza, że:

- 4) *w przypadku uchwalenia planu w obecnym brzmieniu właściciel działki 21/2 w obr. 19 będzie żądać od gminy odszkodowania, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy pizp, bowiem w związku z uchwaleniem planu, korzystanie z tej działki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się istotnie ograniczone w stosunku do ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzegu. Sytuacja planistyczna na przedmiotowej działce ma charakter nieciągły. Miasto Kołobrzeg w oparciu o przepisy prawa zobowiązane było do opracowania i uchwalenia stosownych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach, na których ustawa pizp przewidywała uchylenie uprzednio obowiązujących i sporządzonych przed 1994 r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W stosowym czasie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie zostały opracowane i uchwalone. Nieuchwalenie planu miejscowego we właściwym terminie stanowi zaniechanie przez władzę lokalną prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej na swoim obszarze, którego negatywnymi konsekwencjami nie powinni być dotknięci właściciele. Ciągłość planistyczna, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015 r. (Sygn. akt IV CSK 754/14), dotyczy stanu prawnego danej nieruchomości i zagadnień prawnych nieruchomości, pozostającej w tak zwanej „luce prawnej”. Pojęcie ciągłości planistycznej nie odnosi się jedynie do istniejącego zagospodarowania przedmiotowej działki. „W ocenie Sądu Najwyższego także w takiej sytuacji należy badać, czy wskutek wejścia nowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel doznał ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, zgodnym z jej dotychczasowym jej przeznaczeniem przewidzianym w poprzednim planie. Należy dodać, że skutkiem odmiennego założenia byłoby nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji uprawnionych, którym - co do zasady przysługiwałyby roszczenia wtedy, gdy nowy plan bezpośrednio zastąpił poprzedni, a byłiby go pozbawieni wówczas, gdy gmina doprowadziła swoim zaniechaniem do „luki planistycznej”. Nieciągłość planistyczna na przedmiotowym terenie ma miejsce od 01.01.2004 r. to jest od momentu uchylenia z mocy prawa obowiązującego aktu prawa miejscowego - miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Obecnie możliwy sposób zagospodarowania działki wynika z art. 4 ust. 2 ustawy pizp oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2
oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Na przedmiotowej działce możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, niesprzecznej z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzegu. O taką decyzję firma VANTAGE Sp. z o.o. Sp. K. wystąpiła do Prezydenta Miasta Kołobrzeg w dn. 14.05.2019 r. (wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 21/2 w obr. 19 przy ul. Łokietka w Kołobrzegu).

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: W zakresie pkt 1, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem OC-3 tereny obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi. W zakresie pkt 2, gdyż celowo w dokumencie zastosowano spójnik i/lub łącząc koniunkcję z alternatywą, aby wykluczyć wątpliwości interpretacyjne. Taki zapis ma na celu wskazanie, że oba elementy nim połączone mogą występować razem jednocześnie bądź każdy z nich z osobna. W zakresie pkt 3, gdyż Załącznik nr 2 do uchwały stanowi wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na którego rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego w legendzie nie widnieje teren zielony oznaczony symbolem OC-3. W zakresie pkt 4, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Tereny objęte planem zostały w nim przeznaczone do zagospodarowania zgodnie ze Studium oraz zgodnie ze stanem faktycznym. Tereny łąk i pastwisk położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, stanowią obszary cenne przyrodniczo, na których zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie. Taki ich stan jest utrzymywany od dziesiątek lat. Aby zastosowanie miał art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele nieruchomości muszą wykazać, w sposób niepodważalny, że ww. dotychczasowe przeznaczenie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Tereny te do tej pory nie były wykorzystywane w sposób inny niż łąki i pastwiska. Również we wcześniejszych dokumentach planistycznych ich przeznaczenie nie było inne.

2. Uwaga wniesiona 16.12.2020 r. przez VANTAGE Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Gdyni reprezentowaną przez radcę prawnego

Dotyczy działki nr 21/2 w obrębie 19 oraz całego obszaru objętego planem

treść uwagi: Wnosi o:

- 1) *przeznaczenie fragmentu działki nr 21/2 w obr. 19 pod zabudowę usługową, w tym stacje paliw z myjniami, zgodnie z wnioskiem do Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 14.05.2019 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 21/2 w obr. 19 przy ul. Łokietka w Kołobrzegu;*
- 2) *doprowadzenie do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg ustaleń planu dla wszystkich terenów oznaczonych w studium symbolem OC-3, zgodnie z ustaleniami studium. Wszystkie tereny znajdujące się studium na terenie OC-3, winny być przeznaczone w planie na „teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej” lub wszystkie winny być przeznaczone na „tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody”. Odmiennie traktowanie przeznaczenia dla fragmentu działki nr 20/1 (teren K) od przeznaczenia dla działki nr 21/2 (teren ZN3) jest sprzeczne z ustaleniami*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2
oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19

studium i narusza konstytucyjne prawa właściciela działki nr 21/2. Zgodnie z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.”. Należy doprowadzić do identycznego przeznaczenia dla wszystkich działek w planie, znajdujących się w studium na terenie OC-3. Wyłożony do publicznego wglądu plan miejscowy jest sprzeczny z orzecznictwem sądowym i orzeczeniami nadzorczymi Wojewody Zachodniopomorskiego (porównaj: Dz.Urz.Woj.Zach.-Pom. z 2020 r. poz. 1784): „Zasady sporządzania planu miejscowego dotyczą zawartości tego aktu planistycznego (części tekstowej, części graficznej i załączników) i oznaczają jego wartość i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej gminy, a także standardów dokumentacji planistycznej. W tym pojęciu mieści się ocena projektu planu miejscowego pod względem jego zgodności ze studium. Natomiast odmienne od uchwalonego w obowiązującym studium ustalenie sposobu zagospodarowania terenu może nastąpić dopiero po uprzedniej zmianie odpowiednich zapisów tego studium (por. wyrok. WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 22 września 2010 r., sygn. akt II SA/Go 493/10.)”;

- 3) zgodnie z ustaleniami „teren drogi publicznej klasy głównej” (KDG2) i „teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej” (K) również znajdują się na terenie OC-3, co nie zostało ujawnione na rysunku planu, a jedynie w tekście planu. Powyższe stanowi naruszenie zasad sporządzania planu, co ma potwierdzenie w stanowisku Naczelnego Sądu Administracyjnego. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 03.01.2017 r. o sygn. II OSK 1152/16: „Oczywiście możliwe jest ustanowienie w planie miejscowym mieszanego przeznaczenia konkretnych terenów w zależności od ich charakteru. Art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. nie wprowadza żadnych ograniczeń co do określenia rodzaju przeznaczenia terenu, a jedynie nakazuje określić linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 października 2008 r., sygn. akt II OSK 567/08). Słusznie jednak zauważa Sąd I instancji, że mieszane przeznaczenie danych terenów musi jednak być tak samo określone w części tekstowej, jak i graficznej planu. Postanowienia planu należy odczytywać łącznie, uwzględniając zarówno część tekstową, jak i graficzną. Wobec tego nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem. Uchybienie to kwalifikować należy jako naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem dotyczy problematyki związanej ze sporządzaniem planu, a więc zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.”
- 4) doprowadzenie zgodności planu z prawem w zakresie zasad stosowania logiki. Zgodnie z ustaleniami planu (par. 12 pkt 2 lit. a tiret piąte) wprowadzono wewnętrznie sprzeczny spójnik i/lub – połączenie koniunkcji i alternatywy, co narusza zasady technik legislacyjnych, określonych w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283);
- 5) doprowadzenie do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg Załącznika nr 2 do uchwały – tj. wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zgodnie z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 5 Nr 164, poz. 1587) – w zakresie ujawnienia w legendzie wyrysu ze studium terenu zielonego oznaczonego symbolem OC-3. W legendzie na zał. 2 do planu brakuje takiego oznaczenia;

Stwierdza, że:

- 6) w przypadku uchwalenia planu w obecnym brzmieniu właściciel działki 21/2 w obr. 19 będzie żądać od gminy odszkodowania, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy pizp, bowiem w związku z uchwaleniem planu, korzystanie z tej działki w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się istotnie ograniczone w stosunku do ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzegu. Sytuacja planistyczna na przedmiotowym terenie ma miejsce od 01.01.2004 r., to jest od momentu uchylecia z mocy prawa obowiązującego aktu prawa miejscowego – miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Obecnie możliwy sposób zagospodarowania działki wynika z art. 4 ust. 2 ustawy pizp oraz Rozporządzenia Ministra

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2
oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19

Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Na przedmiotowej działce możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, niesprzeczej z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzegu. O taką decyzję firma VANTAGE Sp. z o.o. Sp. K. wystąpiła do Prezydenta Miasta Kołobrzeg w dn. 14.05.2019 r. (wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 21/2 w obr. 19 przy ul. Łokietka w Kołobrzegu).

- 7) do wyłożonego projektu planu nie dołączono załącznika ze zbiorem danych przestrzennych, co stanowi naruszenie art. 67a ust. 5 ustawy pizp. Zgodnie z art. 67c ust. 1 ustawy pizp dane takie tworzy się najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona;

uzasadnienie: W zakresie pkt 1, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym teren oznaczony jest symbolem OC-3 tereny obszarów cennych przyrodniczo bez prawa zabudowy, gdzie zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie; tereny te w przyszłości (docelowo) mogą stać się użytkami ekologicznymi. W zakresie pkt 2, gdyż przeznaczenie terenów przepompowni ścieków i drogi publicznej faktycznie tak wykorzystywanych i zagospodarowanych, jako tereny infrastruktury technicznej (K) i drogowej (KDG1) nie naruszają ustaleń Studium. Studium jest dokumentem kierującym politykę przestrzenną miasta, skala jego opracowania 1:10.000 nie pozwala na ukazanie wszystkich, i tak szczegółowych zasad i warunków zagospodarowania przestrzennego jak plan miejscowy. W tekście Studium czytamy: „W związku z powyższym poniższe oznaczenia określają funkcje dominujące, a więc nie jedyne na danym obszarze. Poszczególne oznaczenie wskazuje na generalny kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Dopuszczalne jest, więc zachowanie istniejących funkcji nie kolidujących z funkcją kierunkową i lokalizacją nowych funkcji o charakterze uzupełniającym, w tym także dla potrzeb niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Na każdym obszarze należy przewidzieć również niezbędne drogi dojścia i dojazdy obsługujące elementarny obszar wskazany odpowiednio w kierunkach, a także tereny zieleni towarzyszącej.” W zakresie pkt 3, gdyż uwaga jest niezasadna. Wszystkie tereny objęte planem miejscowym znajdują się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, co zostało wskazane zarówno w tekście planu miejscowego jak i na jego rysunku poprzez stosowne oznaczenie graficzne. W zakresie pkt 4, gdyż celowo w dokumencie zastosowano spójnik i/lub łącząc koniunkcję z alternatywą aby wykluczyć wątpliwości interpretacyjne. Taki zapis ma na celu wskazanie, że oba elementy nim połączone mogą występować razem jednocześnie bądź każdy z nich z osobna. W zakresie pkt 5, gdyż Załącznik nr 2 do uchwały stanowi wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, na którego rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego w legendzie nie widnieje teren zielony oznaczony symbolem OC-3. W zakresie pkt 6, gdyż mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Tereny objęte planem zostały w nim przeznaczone do zagospodarowania zgodnie ze Studium oraz zgodnie ze stanem faktycznym. Tereny łąk i pastwisk położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, stanowią obszary cenne przyrodniczo, na których zaleca się zakaz wszelkiej ingerencji mogącej zakłócić naturalne procesy zachodzące w przyrodzie. Taki ich stan jest utrzymywany od dziesiątek lat. Aby zastosowanie miał art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenu działek nr 16/5, 16/6, 19, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 21/2
oraz części działek nr 15 i 83 położonych w obrębie 19

przeznaczonym właściciele nieruchomości muszą wykazać, w sposób niepodważalny, że ww. dotychczasowe przeznaczenie stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Tereny te do tej pory nie były wykorzystywane w sposób inny niż łąki i pastwiska. Również we wcześniejszych dokumentach planistycznych ich przeznaczenie nie było inne. W zakresie pkt 7, gdyż procedura planistyczna, w wyniku której sporządzono projekt planu miejscowego rozpoczęła się Uchwałą Nr IX/105/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 maja 2019 r. - uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia danego aktu (znacznie wcześniej niż weszły w życie przepisy obligujące organy do tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych). Zatem na stworzenie danych przestrzennych do niniejszego planu organ będzie miał dwa lata od dnia 31 października 2020 r.

.....
Prezydent Miasta Kołobrzeg