

**Projekt**

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja**

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 2017 r., poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/72/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 maja 2015 r. zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/...../17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 14 lipca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2008 r. Nr 47, poz. 1021) obejmującej teren położony pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja, którego granice zostały określone na załącznikach graficznych do powyższych uchwał, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja, o łącznej powierzchni ok. 9,6581 ha i oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 5) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny elementarne.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) **nowo wydzielona działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, 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 tej działce;
- 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 terenu nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
- 5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 6) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług gastronomii, kultury, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych 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 odległość od poziomu morza do najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem.

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 przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **Uosw, UT, U** - teren zabudowy usług oświaty i szkolnictwa wyższego i/lub usług turystycznych i/lub zabudowy usługowej;
- 2) **UT** - teren zabudowy usług turystycznych;
- 3) **UT, MW/U** – teren zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 4) **UT, U** – teren zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy usługowej;
- 5) **C** - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo;
- 6) **ZI** - teren zieleni izolacyjnej;
- 7) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 8) **KS** – teren komunikacji samochodowej;
- 9) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

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

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) nie określa się minimalnej szerokości frontów działek budowlanych;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

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

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

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

**§ 8.** Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym.

**§ 9.** Na obszarze planu znajduje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków, modernistyczny budynek z lat 20-tych XX w., stanowiący zabytek chroniony ustaleniami planu. Ochronie podlegają bryła budynku, kształt fasady od strony ulicy J. Kasprowicza, jej podziały kompozycyjne, kształty otworów okiennych, podziały stolarki okiennej, detale architektoniczne.

1) zakazuje się:

- a) likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych - płycin, lizen, konsolek, kroksztyn, gzymsów,
- b) zmiany kształtu dachu,
- c) zmiany kształtów elewacji frontowej,
- d) zmiany kształtów otworów okiennych w elewacji frontowej,
- e) zmiany podziałów stolarki okiennej w elewacji frontowej,
- f) wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej;

2) nakazuje się:

- a) stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej, a w przypadku niemożliwości jej stwierdzenia, zastosowanie kolorystyki stonowanej, pastelowej,
- b) zachowanie cegły na elewacji frontowej;

3) dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem;
- 2) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub mogącej w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

**§ 11.** Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 12.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się na obszarze 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.

**§ 13.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwetki starego miasta.

2. Zakazuje się:

- a) wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park nadmorski od strony morza i na Starówkę od południowej granicy parku nadmorskiego;
- b) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 14.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie "B" ochrony uzdrowiskowej należy:

1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);

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

**§ 15.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje 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.

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

2. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 2) cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne o średnicach nie mniejszych niż DN 100;
- 3) sieci wodociągowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

3. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem, systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:
  - DN 200 dla spływu grawitacyjnego,
  - DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i technologicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300;
- 2) oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 4) sieci kanalizacji deszczowej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

5. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie 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;

- 2) sieci elektroenergetyczne należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg
- 4) dopuszcza się lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza obszarem planu sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 2) sieci gazowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z ciepłowni znajdującej się na obszarze planu istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza nim siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) sieć ciepłowniczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 4) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 2) sieci kablowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;

9. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 2) nakazuje się:
  - a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
  - b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
  - c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
  - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

10. W zakresie systemu komunikacji:

- 1) rozbudowę, przebudowę i remont istniejących dróg;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych na wszystkich terenach elementarnych nie będących istniejącymi drogami;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych dopuszcza się:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.

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

**§ 17.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **1ZI** o powierzchni ok. 0,4045 ha oraz **6ZI** o powierzchni ok. 0,1412 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni izolacyjnej, dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego 6ZI od strony terenu elementarnego 9C ogrodzeniem pełnym o wysokości nie większej niż 2,20 m;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu elementarnego 1ZI z przyległych dróg: publicznej ul. J. Kasprowicza i wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów oraz poprzez przyległy teren elementarny 2KS,
  - b) terenu elementarnego 6ZI z przyległej drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów poprzez przyległy teren elementarny 7UT;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2KS** o powierzchni ok. 1,2526 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji samochodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) parking naziemny, budynek parkingu wielopoziomowego,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 1,5,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50%,
  - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 14,0 m,
  - h) dachy płaskie,
  - i) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego od strony przyległych dróg: publicznej ul. J. Kasprowicza i wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów oraz od strony terenu elementarnego 1ZI,
  - j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldu informującego wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
  - k) należy zapewnić nie mniej niż 5 ogólnodostępnych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg: publicznej ul. J. Kasprowicza i wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;

- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3UT, MW/U** o powierzchni ok. 0,2801 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki hotelowe, pensjonatowe, mieszkalne wielorodzinne z usługami wyłącznie w parterze budynków oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 3,0,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 50%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,
  - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 22,0 m,
  - g) dachy płaskie,
  - h) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego, z zastrzeżeniem lit. i, wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,
  - i) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego od strony przyległych dróg: publicznej ul. J. Kasprowicza i wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów, przy czym zakaz ten nie dotyczy wydzielonych na terenie elementarnym placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych,
  - j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów informujących wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku w przypadku nazwy obiektu, o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
  - k) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową w budynkach usług turystycznych oraz na każde mieszkanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów,
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4Uosw,UT,U** o powierzchni ok. 0,3419 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług oświaty i szkolnictwa wyższego i/lub zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy usługowej;



2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki: szkoły ponadgimnazjalnej; placówki artystycznej, doskonalenia nauczycieli, kształcenia ustawicznego, praktycznego; ośrodka kształcenia i doskonalenia zawodowego; uczelni; hotelowe, pensjonatowe; usługowe, a także towarzyszące obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 2,5,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 50%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,
  - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 20,0 m,
  - g) dachy płaskie,
  - h) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego wyłącznie od strony terenów elementarnych 5UT i 8UT,U wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,
  - i) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldu informującego wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanego wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynku, w formie tablicy o wysokości 1,0 m, w tym podświetlanej,
  - j) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako zaokrąglona w górę suma:
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty i szkolnictwa wyższego,
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową w budynkach usług turystycznych,
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) dla znajdującego się na terenie elementarnym budynku stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały;
- 4) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg: publicznej ul. J. Kasprowicza położonej poza obszarem planu, oraz przyległej drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów;
- 5) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 21.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **5UT** o powierzchni ok. 0,9020 ha oraz **7UT** o powierzchni ok. 0,7537 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług turystycznych, dopuszcza się na terenie 7UT usługi sakralne i kultury;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki hotelowe, pensjonatowe na terenie 5UT oraz budynki hotelowe, pensjonatowe, domy wycieczkowe, schroniska oraz kaplice na terenie 7UT, a także obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne na obu terenach elementarnych,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,5,

d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 50%,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,

f) wysokość zabudowy:

- na terenie elementarnym 5UT nie większa niż 22,0 m,

- na terenie elementarnym 7UT nie większa niż 16,0 m,

g) dachy płaskie,

h) dopuszcza się grodzenie terenów elementarnych, z zastrzeżeniem lit. i, wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,

i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego 7UT od strony terenu elementarnego 9C ogrodzeniem pełnym o wysokości nie większej niż 2,20 m,

j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów informujących wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,

k) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową w budynkach usług turystycznych, w tym nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów;

4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;

5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8UT,U** o powierzchni ok. 0,9950 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystycznych i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki hotelowe, pensjonatowe, usługowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 3,0,

d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 50%,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,

f) wysokość zabudowy: nie większa niż 22,0 m,

g) dachy płaskie,

h) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego, z zastrzeżeniem lit. i oraz lit. j, wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,

i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony terenu elementarnego 9C ogrodzeniem pełnym o wysokości nie większej niż 2,20 m,

- j) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony przyległej drogi publicznej ul. J. Kasprowicza, ogrodzeniem metalowym, ażurowym, panelowym, siatkowym lub żywoplotem, o wysokości nie większej niż 1,40 m,
- k) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów informujących wyłącznie o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku w przypadku nazwy obiektu, o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
- l) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:
  - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2 jednostki mieszkalne lub apartamentowe w budynkach usług turystycznych,
  - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej: ul. J. Kasprowicza;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9C** o powierzchni ok. 3,9252 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwa;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) obiekty i urządzenia ciepłowni, elektrociepłowni,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,5,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 40%,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10%,
  - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 22,0 m, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) wysokość istniejącego komina nie większa niż 65,0 m,
  - h) dachy płaskie,
  - i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony terenów elementarnych 7UT, 8UT,U, 6ZI i 10KK oraz od strony przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. H. Kołłątaja, ogrodzeniem pełnym o wysokości nie większej niż 5,0 m,
  - j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
  - k) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdych 10 zatrudnionych,

- nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. H. Kołłątaja;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **10KK** o powierzchni ok. 0,3512 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej - powiększenie przyległych, położonych poza obszarem planu, terenów komunikacji kolejowej, dopuszcza się:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego,
  - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z koleją;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 1,0,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 0%,
  - e) wysokość zabudowy: nie większa niż 12,0 m,
  - f) dachy płaskie,
  - g) kolorystyka elewacji: stonowana,
  - h) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. H. Kołłątaja wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,
  - i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony terenów elementarnych 7UT i 9C ogrodzeniem pełnym o wysokości nie większej niż 2,20 m,
  - j) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - k) miejsc do parkowania nie określa się,
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. H. Kołłątaja;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 2-9 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **11KDD** o powierzchni ok. 0,1016 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej - poszerzenie przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. ul. J. Kasprowicza, dopuszcza się:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,

b) zakazuje się lokalizacji reklam,

3) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

**§ 26.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **12KDW** o powierzchni ok. 0,2089 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów, dopuszcza się:

a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi,

b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,

b) zakazuje się lokalizacji reklam;

4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

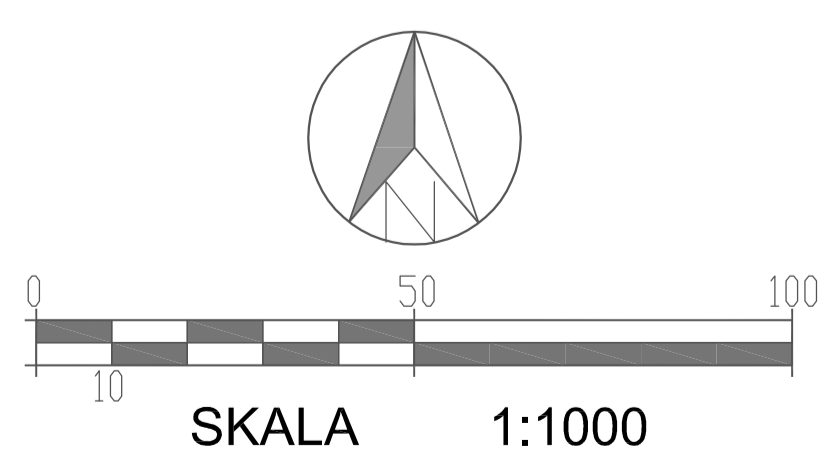
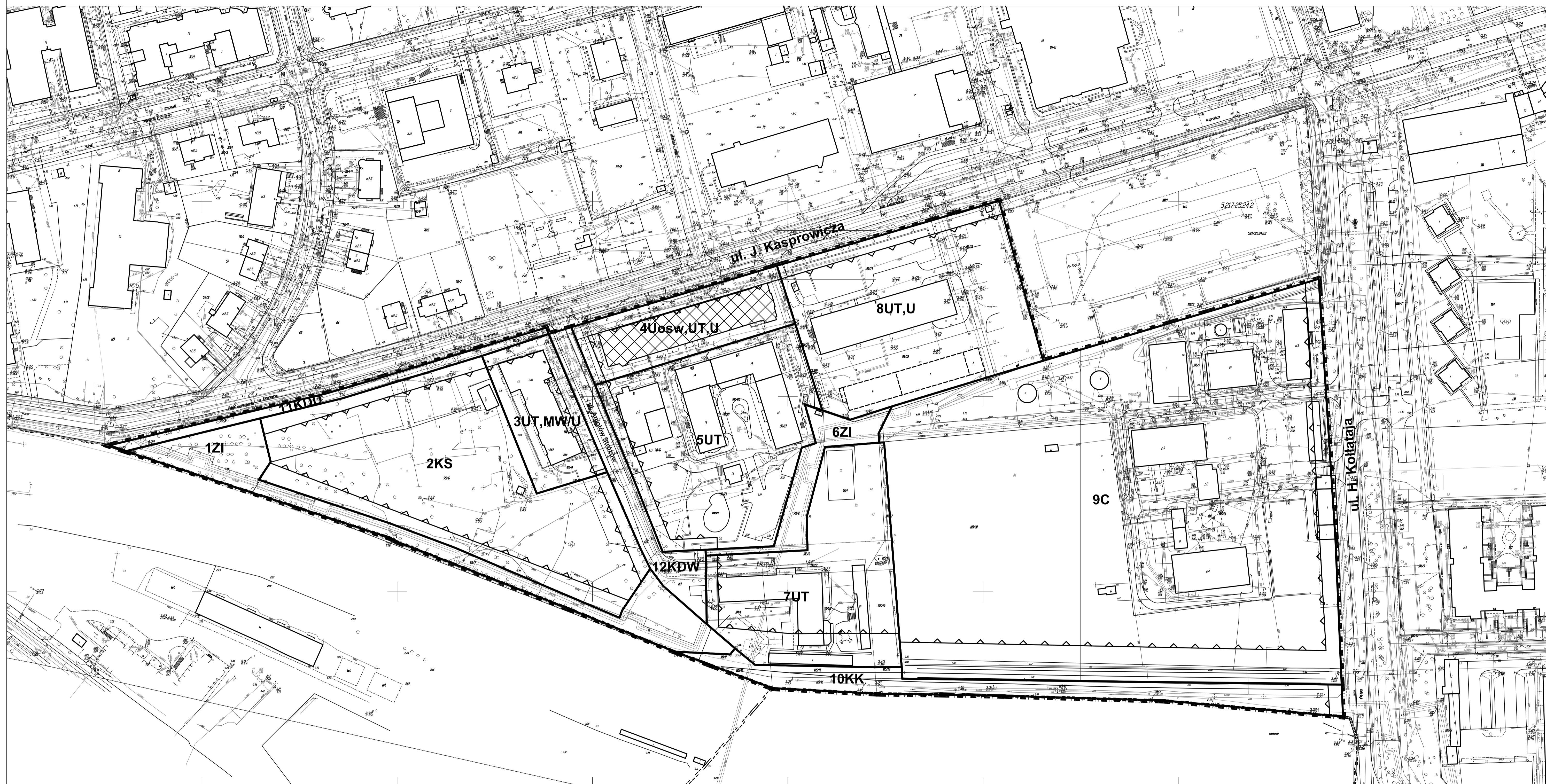
5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD  
dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja



OZNACZENIA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
	ZABYTEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚMIATY I SZKOLNICTWA WYŻSZEGO I LUB ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH I LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH I LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWO
	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNEJ





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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

<b>Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy</b>	
	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydm
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	Tereny ogrodnictwa działkowego
	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
	Tereny cmentarza
	Teren kopalni borowiny
<b>Tereny przeznaczone pod zabudowę</b>	
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ośrodkowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokości
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod miasto
<b>Tereny zamknięte</b>	
	Tereny zamknięte
<b>Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych</b>	
	Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
	Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)
	Obszar górniczy "Mirocice"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi 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 2003 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>	
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
<b>Tereny komunikacji</b>	
	Ciągi pieszkie
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
	Parkingi buforowe
<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	<b>GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2017 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; z 2017 r. poz. 730), **rozstrzyga się co następuje:**

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2017 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; z 2017 r. poz. 730), 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 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.** Wykaz terenów elementarnych, dla których zostały ustalone inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty:

Lp.	Symbol terenu	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	<b>1ZI, 6ZI</b>	tereny zieleni izolacyjnej, dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
2.	<b>2KS</b>	teren komunikacji samochodowej - parking naziemny, budynek parkingu wielopoziomowego;
3.	<b>9C</b>	teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwa; 2) zasady zagospodarowania: a) obiekty i urządzenia ciepłowni, elektrociepłowni,
4.	<b>11KDD</b>	teren drogi publicznej klasy dojazdowej - poszerzenie przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. ul. J. Kasprowicza, dopuszcza się: a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi, b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
5.	<b>12KDW</b>	teren drogi wewnętrznej ul. Aniołów Stróżów, dopuszcza się: a) obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego drogi, b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;

**§ 3.** Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w terenie elementarnym wskazanym 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 (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 139 z późn. zm.), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych w terenie elementarnym wskazanym w § 2 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 niewyszczególnionych w § 2, będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja jest przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu umożliwiających racjonalne i korzystne zarówno dla miasta jak i inwestorów ich zagospodarowanie.

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

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park nadmorski od strony morza i na Starówkę od południowej granicy parku nadmorskiego, ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. 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; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego, zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazu wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park

nadmorski od strony morza i na Starówkę od południowej granicy parku nadmorskiego oraz zakazu nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej a także poprzez ochronę bryły modernistycznego budynku z lat 20-tych XX w. wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, kształtu jego fasady od strony ulicy J. Kasprowicza, jej podziałów kompozycyjnych, kształtów otworów okiennych, podziałów stolarki okiennej, detali architektonicznych stosownymi zapisami,

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

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park nadmorski od strony morza i na Starówkę od południowej granicy parku nadmorskiego oraz nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

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

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

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz

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

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

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

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

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy wypoczynkowej, mieszkaniowej, szkolnictwa wyższego i Miejskiej Energetyki Ciepłej. Należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowskowo-wypoczynkowej miasta. Pozwoli to turystom i kuracjom wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 12 maja 2015 r. podjęła Uchwałę Nr VIII/72/15 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja. 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 obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolami MW.A-3 tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, apartamentowej, uzdrowskowej, magazynowej oraz hotelowo-pensjonatowej i usług oświaty oraz P-4 tereny istniejącej zabudowy składowej i magazynowej oraz produkcyjnej (ciepłownia).

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

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

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

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami J. Kasprowicza i H. Kołłątaja zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury wpłynęły 4 wnioski. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury, już po debacie publicznej, wpłynęły 4 uwagi, które zostały poddane rozpatrzeniu i rozstrzygnięciu. W wyniku uwzględnienia części możliwych do uwzględnienia uwag dokonano stosownych zmian w uchwale.

### **4. Skutki:**

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