

**UCHWAŁA NR XLII/560/14  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 30 stycznia 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego**

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 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/375/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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. obejmującej teren położony przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, stanowiącego działki nr 4, 5/1, 5/2 i 2/3 w obrębie 5 o łącznej powierzchni 0,8051 ha, oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe terenów elementarnych.

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

- 1) plan – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącą przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak gzymsy, okapy, rury spustowe czy schody i rampy zewnętrzne;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną 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 tym terenie;

- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu nie wliczając powierzchni takich stałych elementów budynków jak: schody i rampy zewnętrzne, gzymsy, okapy czy rury spustowe;
- 5) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu przekroczenia tego budynku.

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

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony symbolem przeznaczenia **E**,
- 2) teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego – oznaczony symbolem przeznaczenia **UZ**.

**§ 5.1.** Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

2. Linie zabudowy nie dotyczą istniejących obiektów i urządzeń na wydzielonym terenie infrastruktury technicznej.

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

**§ 7.1.** Zakazuje się podziału terenów elementarnych na działki budowlane.

2. Zakaz podziału nie dotyczy wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

**§ 9.** Na terenie planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.

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

**§ 11.** Teren 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.** Teren 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.** Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach zabytkowego parku im. Stefana Żeromskiego wpisanego do rejestru zabytków.

2. Nakazuje się remont i odtworzenie zniszczonych urządzeń melioracyjnych i ochronę przed powierzchniowym zanieczyszczeniem.

3. Zakazuje się wszelkich działań inwestycyjnych i technicznych mogących niekorzystnie wpłynąć na trwałość szaty roślinnej, warunki wodne lub stwarzać inne zagrożenia.

**§ 14.** 1. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Nakazuje się zachowanie, konserwację i rewaloryzację elementów zagospodarowania założeń zieleni tj. zieleni wysokiej zlokalizowanej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się ich wycinkę wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-glebowych oraz uszkodzenie systemów korzeniowych drzew.

**§ 15.** Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach terenu górniczego Kołobrzeg dla wód leczniczych i borowin i obszaru górniczego Kołobrzeg II dla wód leczniczych, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 17.** Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby wód leczniczych oraz używania do ich izolacji materiałów toksycznych.

**§ 18.** Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącego poza obszarem planu wodociągu komunalnego zaś na cele przeciwpożarowe z istniejącego poza obszarem planu wodociągu komunalnego poprzez hydranty uliczne, dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do znajdującego się poza obszarem planu systemu sieci kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Grzybowie (gm. Kołobrzeg);
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z obszaru planu do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do gruntu;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;
- 5) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza obszarem planu sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

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

2. Na terenie planu nakazuje się zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny.

3. Nakazuje się tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze danego terenu elementarnego.

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **E** o powierzchni 0,0064 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki,
- 2) w przypadku likwidacji obiektu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu elementarnego i możliwość jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami jak dla przyległego terenu zabudowy usług lecznictwa uzdrowskiego;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie większy niż 1,0,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 100% powierzchni terenu elementarnego,
  - d) wysokość zabudowy: nie większa niż 4,0 m,
  - e) dachy płaskie,
  - f) kolorystyka elewacji: stonowana, dostosowana do naturalnej zieleni otoczenia,
  - g) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego,
  - h) zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek reklam,
- 4) obsługa komunikacyjna z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej gminnej ul. Gen. Wł. Sikorskiego poprzez teren zabytkowego parku im. Stefana Żeromskiego poza obszarem planu oraz teren elementarny UZ.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ** o powierzchni 0,7987 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowskiego z dopuszczeniem innych usług służących obsłudze pacjenta lecz nie więcej niż na 15% powierzchni użytkowej budynków;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, pomieszczenia innych usług służących obsłudze pacjenta,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 1,5 i nie większy niż 3,0,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 15% i nie większa niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
  - f) dla przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysokość zabudowy:
    - w części przekraczającej poziom 20,0 m.n.p.m. do wysokości istniejącej,
    - w części nieprzekraczającej poziomu 20,0 m.n.p.m. nie większa niż 15,0 m,
  - g) dla zabudowy nowoprojektowanej a także dobudowy i rozbudowy budynków istniejących wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m,
  - h) dachy płaskie,
  - i) kolorystyka elewacji: stonowana,
  - j) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego,

- k) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków tablic, neonów, w tym reklam podświetlanych, o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednym budynku,
- l) na terenie elementarnym, przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków, należy zapewnić na jego powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy odpowiednią do programu ilość miejsc parkingowych zapewniających obsługę terenu i ruch dojazdowy, z uwzględnieniem stanowisk, z których korzystać będą osoby niepełnosprawne w ilości nie przekraczającej 15% miejsc noclegowych w zakładzie lecznictwa uzdrowiskowego,
- 3) obsługa komunikacyjna z leżącej poza obszarem planu przyległej drogi publicznej gminnej ul. Gen. Wł. Sikorskiego.

**§ 24.** Ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami terenu **E** i **UZ** w wysokości 30%.

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

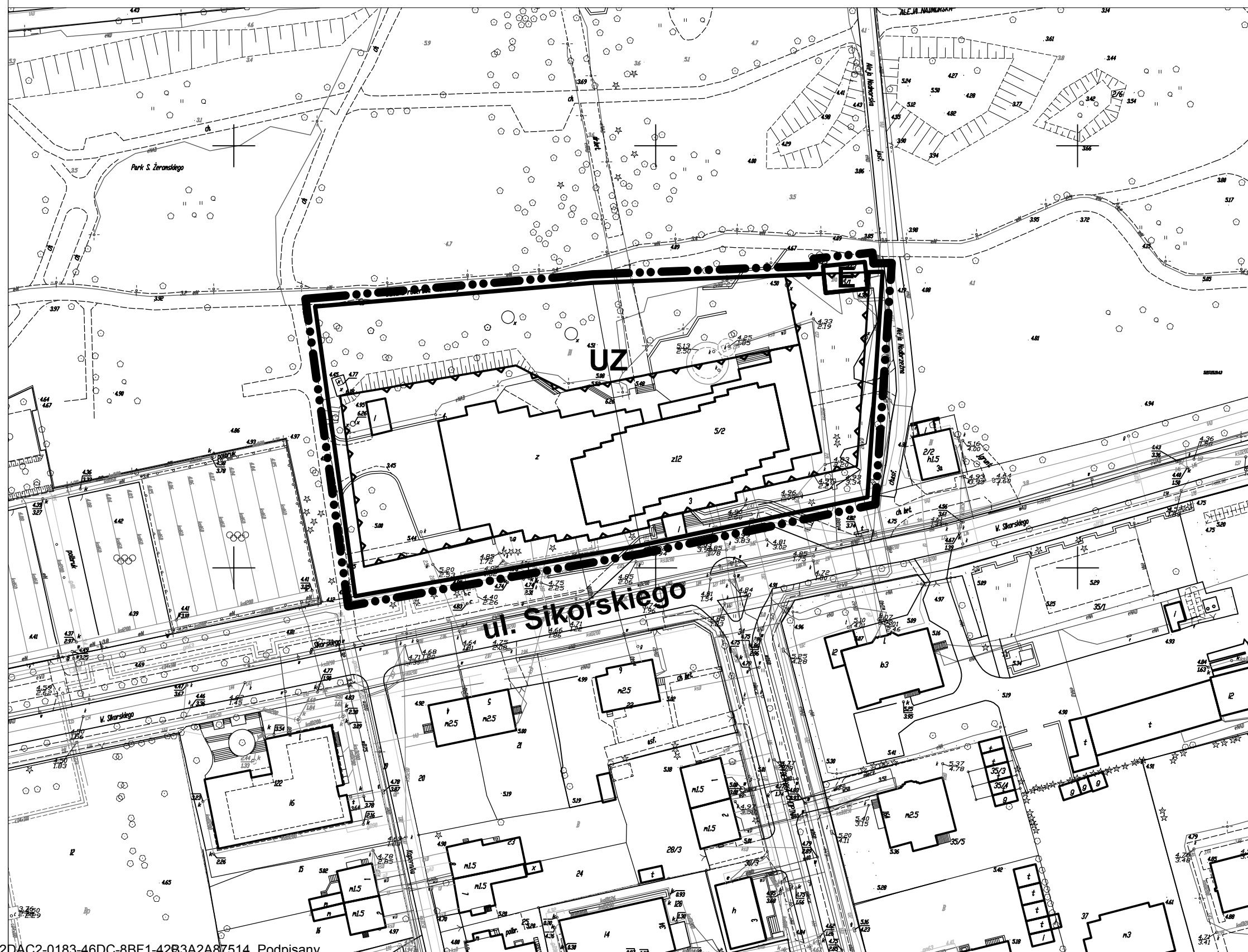
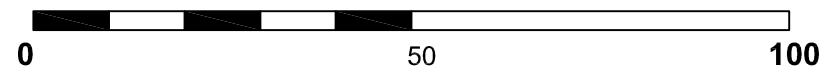
**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Szufel**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego

SKALA 1:1000



- OZNACZENIA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
  - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
  - TERENY ZABUDOWY UZDROWISKOWEJ
  - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKI



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

SKALA 1:10 000

### LEGENDA

#### Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy

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

#### Tereny przeznaczone pod zabudowę

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

#### Tereny zamknięte

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

	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
	Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
	<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	<b>Tereny komunikacji</b>
	Ciągi pisze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
	<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przejścia pieszkie 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 OBJĘTEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/560/14  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 stycznia 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLII/560/14  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.