

**UCHWAŁA NR XXIV/329/16  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 30 września 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"  
dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej**

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/104/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598) obejmującej teren działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,1651 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią 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 terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 teren elementarny pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

**§ 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; linia ta nie dotyczy obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej oraz następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym zadaszonych;

2) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, 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;

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

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

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

6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć położenie nad poziomem morza 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 terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu **U** – teren zabudowy usługowej usług oświaty, zdrowia i pomocy społecznej.

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

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

**§ 7. 1.** Zakazuje się podziału terenu elementarnego 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 użytkowaniem.

**§ 9.** Na terenie planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem 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, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

**§ 11. 1.** Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2. Zakazuje się wykorzystywania na elewacjach budynków materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. siding).

3. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 12.** 1. Teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w strefie E ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega ekspozycja wieży katedry.

2. Zakazuje się realizacji masztów telefonii komórkowej.

**§ 13.** Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy C ochrony uzdrowskiej, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 14.** Teren 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.

**§ 15.** Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
- b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;

5) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującą 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.

**§ 18.** 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 terenu elementarnego.

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu U o powierzchni ok. 0,1651 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej usług oświaty, zdrowia i pomocy społecznej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,4,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy z dachami wielospadowymi: nie mniejsza niż 15,0 m n.p.m. i nie większa niż 18,0 m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych,
- f) wysokość zabudowy z dachami płaskimi: nie mniejsza niż 10,0 m n.p.m. i nie większa niż 15,0 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych,
- g) dachy wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
- h) rodzaj pokrycia dachów wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
- i) dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, okien połaciowych i świetlików,
- j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
- k) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków, należy zrealizować miejsca do parkowania zapewniające obsługę terenu i ruch dojazdowy, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy:
  - 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- l) miejsca do parkowania należy zrealizować na terenie elementarnym na jego powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym,

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu dróg publicznych gminnych poprzez leżącą poza obszarem planu drogę wewnętrzną;

4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;

5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

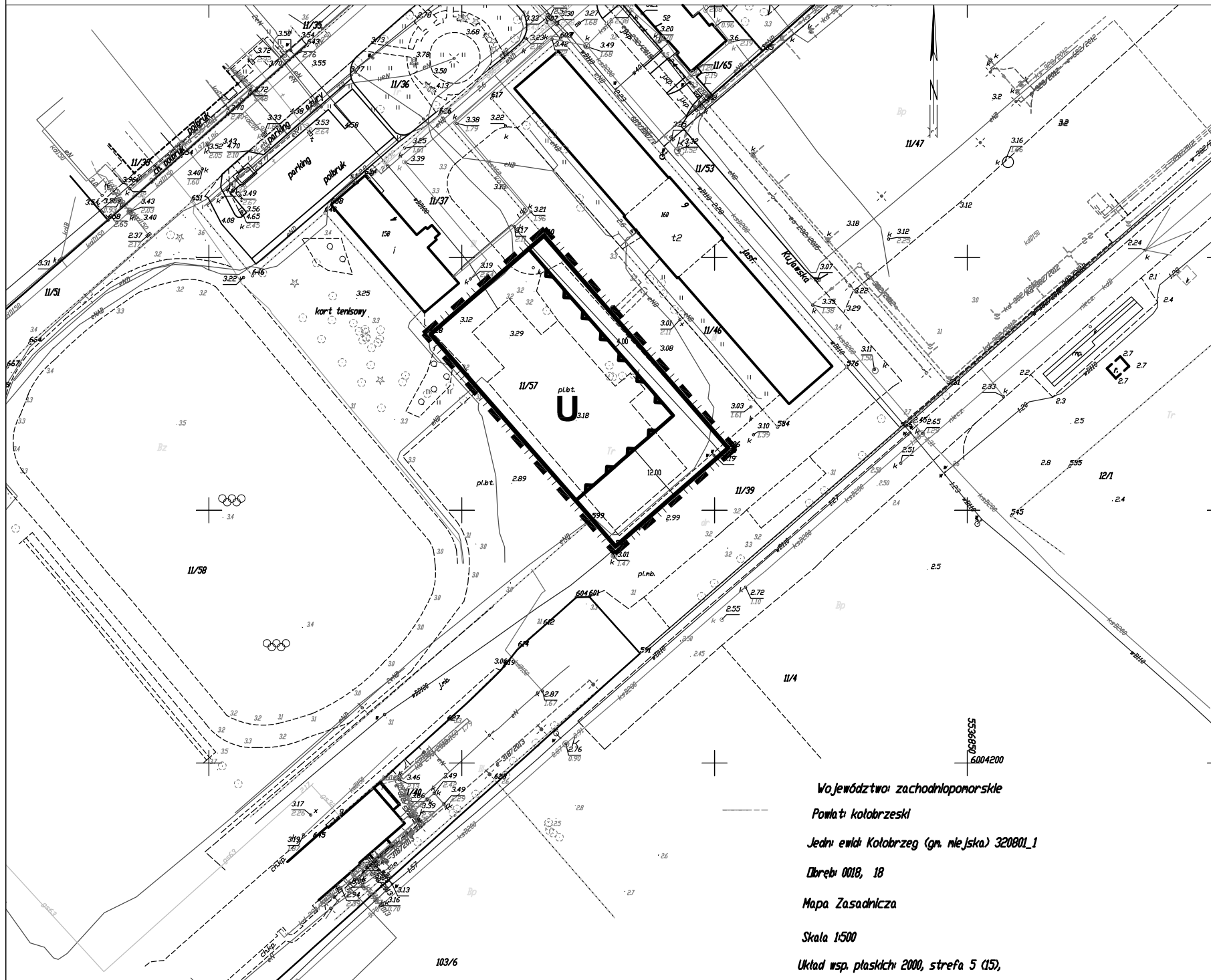
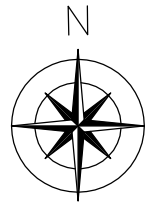
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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





Przewodniczący Rady

**Ryszard Szufel**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej

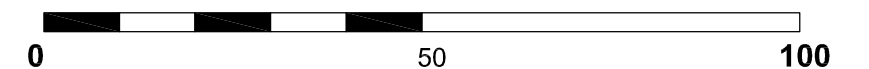


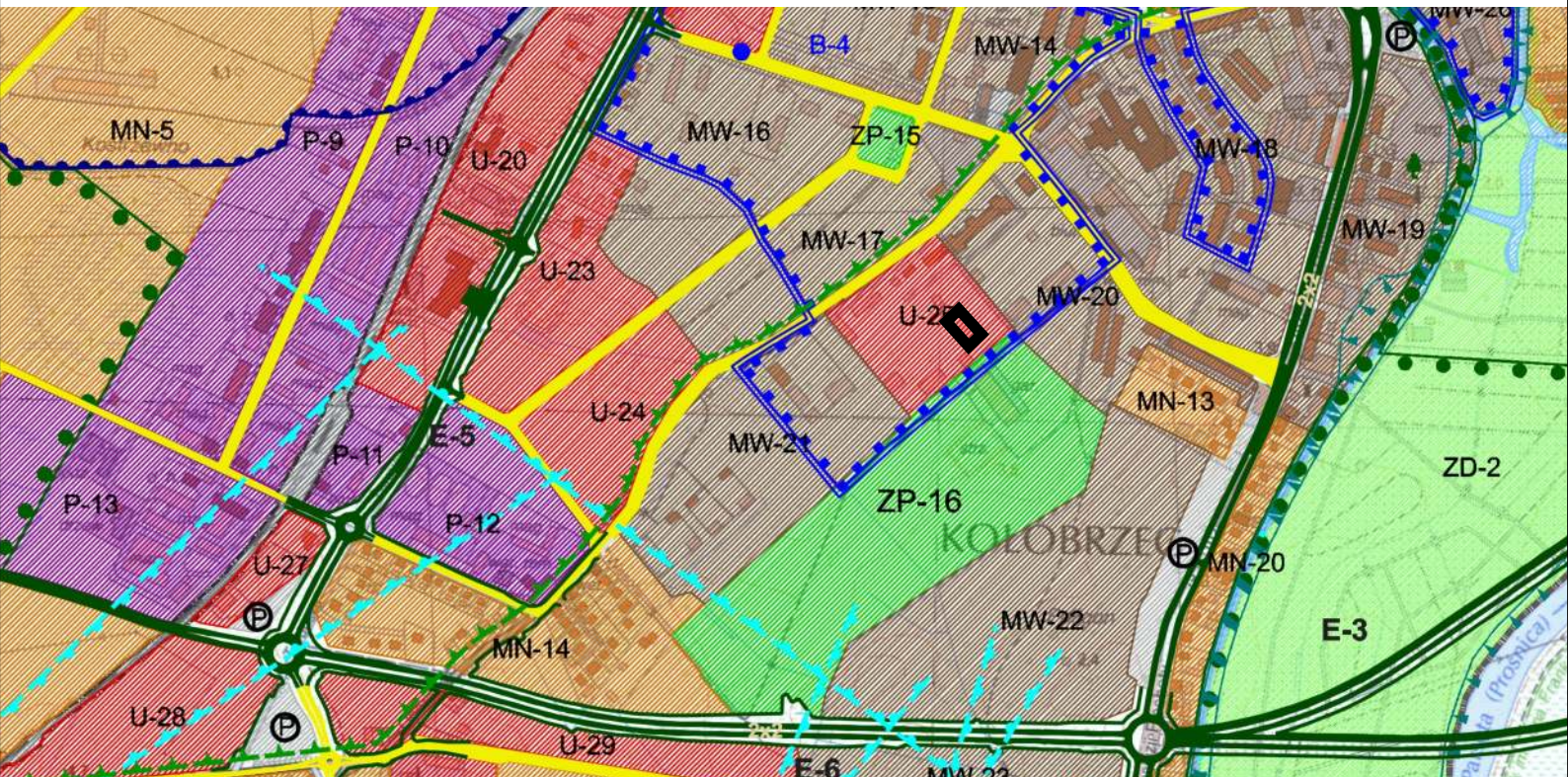
**OZNACZENIA:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Województwo zachodniopomorskie  
Powiat kołobrzeski  
Jedn. ewid. Kołobrzeg (gm. miejska) 320801\_1  
Obręb 0018, 18  
Mapa Zasadnicza  
Skala 1:500  
Układ wsp. płaskich 2000, strefa 5 (15),

**SKALA 1:1000**





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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

**Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy**

- TR Tereny rolne
- Tereny plaż i wydm
- Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
- Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
- Tereny zieleni parkowej - urządzonej
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
- Tereny oświetlania
- Teren kopalni borowiny

**Tereny przeznaczone pod zabudowę**

- LW Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "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 ocentrowanej 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, akładowo - 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, UERT)
- Obszar górniczy "Mirosław"
- Granica terenów zalewowych
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego

- Granica obszaru chronionego krajobrazu
  - Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
  - WI - VIII Strefy ochrony archeologicznej
  - Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
  - Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
  - Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
  - Granica portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2006 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony jądra
  - Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
  - Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
- Tereny infrastruktury technicznej**
- GK Tereny obiektów infrastruktury technicznej
- Tereny komunikacji**
- Ciągi pieszce
  - Linie rozgraniczające drogi
  - Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
  - Podstawowy układ komunikacyjny
  - (P) Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu**
- Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
  - Klify
  - Przejścia pieszce nadziemne/podziemne
  - Proponowane pomniki przyrody
  - Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
  - Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
  - Punkt widokowy
  - Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
  - GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 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 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) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej była zmiana dotychczasowych zapisów dotyczących przeznaczenia terenu działki nr 11/57 oraz wskaźników jej zabudowy, tak, by umożliwić Polskiemu Stowarzyszeniu na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu realizację mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych, znajdujących się pod opieką specjalistów. Mieszkania chronione mają zapewnić warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Ponadto obiekt ma posiadać funkcje szkoleniowo – treningowe dla osób niepełnosprawnych intelektualnie.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, 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; ustalając takie nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, powierzchni zabudowy działek, nawiązujące do zarówno historycznej zabudowy sąsiadującego obszaru jak i współczesnej zabudowy istniejącej również w pobliżu 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, w obszarze zabudowy pokoszarowej. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, 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; 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 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 czy też poprzez określenie wysokości zabudowy nie mniejszej niż 10,0 m i nie większej niż 18,0 m n.p.m. oraz zakaz nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez samo dokonanie niniejszej zmiany planu i określenie przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających realizację inwestycji służącej osobom niepełnosprawnym, zapewniając im warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Dokument również 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, czy 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 właściciela terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa czy

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 pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

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 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 zmiany 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 ogłoszenie w prasie lokalnej - "Głosie Koszalińskim" Dzienniku Pomorza Środkowego, poprzez obwieszczenie 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 pokoszarowej, która jednak w ostatnich latach z powodu zmiany właściciela i degradacji wprowadziła dysharmonię i nieład. Zabudowa ta została częściowo wyburzona, częściowo zaadaptowana do nowych funkcji. W sąsiedztwie terenu objętego planem powstał w pokoszarowej zabudowie Ośrodek Wczesnej Interwencji Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają dalszy jego rozwój poprzez stworzenie mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych, znajdujących się pod opieką specjalistów, które to zapewniłyby podopiecznym warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną. Ponadto obiekt ten posiadałby funkcje szkoleniowo – treningowe dla osób niepełnosprawnych intelektualnie.

Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej była przede wszystkim taka zmiana dotychczasowych zapisów dotyczących przeznaczenia terenu działki nr 11/57 oraz wskaźników jej zabudowy, która umożliwiłaby Polskiemu Stowarzyszeniu na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu budowę obiektu z mieszkaniami chronionymi oraz funkcjami szkoleniowo-treningowymi dla osób niepełnosprawnych intelektualnie. Nie mniej jednak 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 teren istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną zabudowy pokoszarowej. Pozwoli to użytkownikom 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 "5-Trzebiatowska", przyjęty Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 107, poz. 2598), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 8 września 2015 r. podjęła uchwałę Nr XI/104/15 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej. 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 symbolem U-25 to ogólnie tereny o przewadze funkcji usługowej, a dokładniej to teren istniejącej zabudowy pokoszarowej z

możliwością uzupełnienia o następujące preferowane funkcje: usługową, usługową - oświatową, usługową - kulturową, rekreacyjno-sportową.

Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej na finanse publiczne, w tym budżet miasta został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomość będąca własnością Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu, przynosi do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. 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 umożliwienie Polskiemu Stowarzyszeniu na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu realizację zamierzenia inwestycyjnego – budowę obiektu z mieszkaniami chronionymi dla osób z niepełnosprawnością intelektualną wraz z bazą szkoleniowo-noclegową.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej stanowiącej własność Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej 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 w BIP o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Prezydent Miasta również ogłosił w Głosie Koszalińskim, obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz w BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Otrzymała się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W trakcie procedury nie złożono ani wniosków ani uwag.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli Polskiemu Stowarzyszeniu na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Kołobrzegu na wystąpienie do Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu z wnioskiem o pozwolenie na budowę obiektu z mieszkaniami chronionymi dla osób z niepełnosprawnością intelektualną wraz z bazą szkoleniowo-noclegową, pozyskanie dofinansowania i realizację tego przedsięwzięcia. Mieszkania chronione zapewnią osobom niepełnosprawnym umysłowo warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną.