

## Projekt

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXII/316/12 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, którego granice zostały określone na załączniku graficznym 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/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną o powierzchni ca 1,68 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) eksponowane elewacje budynków;
- 6) zabytki chronione ustaleniami planu;
- 7) granice strefy E ochrony ekspozycji;
- 8) obiekty do rozbiórki;
- 9) pas zabudowy pierzejowej;
- 10) oznaczenie 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, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak gzymsy, okapy i rury spustowe;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana projektowanego budynku lub co najmniej 80% jej długości, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak gzymsy, okapy i rury spustowe;
- 3) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną 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;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni takich stałych elementów budynków jak: schody i rampy zewnętrzne, gzymsy, okapy czy rury spustowe;
- 6) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym lub literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 7) usługi - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych, handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji oraz drobnego, nieuciążliwego rzemiosła;
- 8) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu przekrycia 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 symbolami terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia MW/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obsługi komunikacji – oznaczony symbolem przeznaczenia MW/U,KS;
- 3) teren obsługi komunikacji – oznaczony symbolem przeznaczenia KS;
- 4) teren zieleni parkowej – oznaczony symbolem przeznaczenia ZP;
- 5) teren ciągu pieszego - oznaczony symbolem przeznaczenia KDX.

**§ 5.** 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 telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 6.1.** 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.

**§ 7.** 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.

**§ 8.** Teren objęty niniejszym planem położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

**§ 9.** Teren 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.

**§ 10.** Obszar 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.

**§ 11.** Obszar planu położony jest w całości, w strefie E ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwety starego miasta.

**§ 12. 1.** Na obszarze planu, przy ul. Kamiennej 3, znajduje się, wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków, neoklasycystyczna kamienica z przełomu XIX i XX w. stanowiąca zabytek chroniony ustaleniami planu. Ochronie podlega kształt fasady kamienicy od strony ul. Kamiennej, kształty otworów okiennych, podziały stolarki okiennej, detale architektoniczne - opaski okienne, gzymsy.

2. Ustala się warunki ochrony zabytku:

1) od strony ul. Kamiennej zakazuje się:

- a) zmiany kształtu elewacji,
- b) zmiany kształtów otworów okiennych i drzwiowych,
- c) zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych;

2) zakazuje się likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych - opasek okiennych i gzymsów;

3) zakazuje się nadbudowy zabytku;

4) rozbudowa lub dobudowa do zabytku wzdłuż pierzei ul. Kamiennej, w tym w miejscu istniejącego przejazdu bramnego, zgodnie z warunkami zawartymi w § 24 pkt 2 lit. k;

5) dopuszcza się rozbudowę lub dobudowę do zabytku w kierunku wnętrza terenu elementarnego zgodnie z warunkami zawartymi w § 24 pkt 2;

6) zakazuje się ocieplenia elewacji frontowej od strony zewnętrznej;

7) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do kolorystyki historycznej.

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

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

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach szczegółowych,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w ustaleniach szczegółowych,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych,

- g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) określa się minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 20,0 m,
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: ustala się połączenie obszaru planu komunikacyjnie z leżącymi poza obszarem planu ulicami stanowiącymi drogi kategorii wojewódzkiej i kategorii gminnej.

**§ 16.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z komunalnego wodociągu, poprzez rozbudowę sieci, w oparciu o istniejące poza obszarem planu wodociągi;
- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnego wodociągu poprzez hydranty uliczne;
- 3) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 110;
- 4) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.

**§ 17.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie, poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu;
- 2) nakazuje się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż:
  - a) DN 200 - dla spływu grawitacyjnego,
  - b) DN 63 - dla rurociągów tłocznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach terenów elementarnych.

**§ 18.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów, placów oraz dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane bez konieczności ich oczyszczania;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 5) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 300.

**§ 19.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów bytowych, grzewczych, technologicznych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obszaru objętego planem z najbliższej, znajdującej się poza obszarem planu stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową średniego ciśnienia poprzez budowę lub rozbudowę sieci gazowej, a zasilanie obiektów budowlanych poprzez indywidualne punkty redukcyjno-pomiarowe II° ;
- 3) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

**§ 20.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne a także zaopatrzenie w ciepło poprzez budowę lub rozbudowę komunalnej sieci ciepłej.

**§ 21.** Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) tereny elementarne nakazuje się zasilac na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 2) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć – siecią kablową;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach wszystkich terenów elementarnych.

**§ 22.** Ustalenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) na obszarze planu ustala się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 2) ustala się przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

**§ 23.** Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, 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.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: 1MW/U o powierzchni ok. 0,8690 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe,
  - b) w parterach budynków, od strony ul. Bogusława X i ul. Kamiennej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług, wejść do budynków i wjazdów do parkingów, a od strony terenu elementarnego 2KDX dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług i wejść do budynków,
  - c) w parterach budynków, od strony zabytkowego parku im. Gen. H. Dąbrowskiego zakazuje się lokalizacji parkingów,
  - d) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) od strony ul. Kamiennej, na odcinku wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy - zabudowa pierzejowa,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 6,5,

- h) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pktu 2 lit. k tiret pierwszy i drugi:
    - nie większa niż 22,0 m,
    - dopuszcza się dominanty wysokościowe na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% działki budowlanej i nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku, o wysokości zabudowy nie większej niż 26,0 m,
  - j) dachy płaskie, dopuszcza się dachy o niekonwencjonalnym kształcie z zastrzeżeniem pktu 2 lit. k tiret trzeci,
  - k) w pasie zabudowy pierzejowej, od strony ul. Kamiennej, o szerokości 15,0 m:
    - wysokość zabudowy nie większa niż 13,0 m,
    - górna krawędź attyki lub krawędź okapu od strony ul. Kamiennej na wysokości nie mniejszej niż 17,0 m n.p.m.,
    - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
  - l) rodzaj przeważającego pokrycia dachów o niekonwencjonalnym kształcie: blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym lub antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
  - m) kolorystyka elewacji dowolna,
  - n) zakazuje się grodzenia działek budowlanych,
  - o) w obszarze eksponowanych elewacji budynków, a także od strony ul. Kamiennej, dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynkach tablic, szyldów lub neonów o łącznej powierzchni nośników, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> na budynku, umieszczonych w pasie przyziemia elewacji do wysokości 4,0 m,
  - p) na pozostałym obszarze terenu elementarnego dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynkach tablic, szyldów, neonów lub reklam podświetlanych, o powierzchni nośnika, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> lub w formie nie więcej niż dwóch zbiorczych wolnostojących pylonów o powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Bogusława X i leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ul. Kamiennej, przy czym zakazuje się wjazdu na teren elementarny, a także wjazdu do budynków od strony terenu elementarnego 2KDX;
- 4) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków a także zmianie sposobu użytkowania budynków lub ich części, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
- a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
  - d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych na każde 800 m<sup>2</sup> usług.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu 2KDX o powierzchni ok. 0,0899 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy;

- 3) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych w taki sposób, że obowiązuje pozostawienie swobodnego przejścia o szerokości nie mniejszej niż 4,00 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i okolicznościowych, niepowiązanych trwale z gruntem, lokalizowanych na okres do 120 dni obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 26.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: 3MW/U,KS o powierzchni ok. 0,2403 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obsługi komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe, parkingu wielopoziomowego,
  - b) zabudowa: formułująca pierzeję wzdłuż ciągu pieszego 2KDX, w oparciu o nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się połączenie budynku parkingu wielopoziomowego z budynkiem parkingu wielopoziomowego lokalizowanego na terenie elementarnym 4KS,
  - c) w parterach budynków, od strony ul. Kamiennej dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług, wejść do budynków i wjazdów do parkingów, a od strony terenu elementarnego 2KDX dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług i wejść do budynków,
  - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 5,0,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy:
    - nie większa niż 16,0 m,
    - dopuszcza się dominanty wysokościowe na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% działki budowlanej i nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, o wysokości zabudowy nie większej niż 19,0 m,
  - h) dachy płaskie, dopuszcza się dachy o niekonwencjonalnym kształcie,
  - i) rodzaj przeważającego pokrycia dachów o niekonwencjonalnym kształcie: blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym lub antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
  - j) kolorystyka elewacji dowolna,
  - k) zakazuje się grodzenia działek budowlanych,
  - l) dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynkach tablic, szyldów, neonów lub reklam podświetlanych, o powierzchni nośnika, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> lub w formie nie więcej niż jednego zbiorczego wolnostojącego pylonu o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ul. Kamiennej, przy czym zakazuje się wjazdu na teren elementarny, a także wjazdu do budynków od strony terenu elementarnego 2KDX;
- 4) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków a także zmianie sposobu użytkowania budynków lub ich części, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż gastronomiczne,
- c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
- d) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych na każde 800 m<sup>2</sup> usług.

**§ 27.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu 4KS o powierzchni ok. 0,4436 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji - parkingi naziemne, parking wielopoziomowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynek parkingu wielopoziomowego, budynki obsługi parkingów naziemnych, dopuszcza się połączenie budynku parkingu wielopoziomowego z budynkiem parkingu wielopoziomowego lokalizowanego na terenie elementarnym 3MW/U,KS,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 75% powierzchni działki budowlanej, w przypadku realizacji wyłącznie budynków obsługi parkingów naziemnych ich łączna powierzchnia nie większa niż 120 m<sup>2</sup>,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy przy budowie garażu wielopoziomowego nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,0, w przypadku realizacji wyłącznie budynków obsługi parkingów naziemnych wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,02,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla garażu wielopoziomowego nie większa niż 12,0 m,
    - dla budynków obsługi parkingów naziemnych nie większa niż 3,5 m,
  - g) dachy płaskie,
  - h) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego z zastrzeżeniem lit. i,
  - i) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego, wyłącznie w przypadku realizacji tylko parkingu naziemnego, ogrodzeniem metalowym, ażurowym panelowym o wysokości nie większej niż 1,80 m,
  - j) dopuszcza się wyłącznie realizację nośników reklamowych informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na budynku tablic, neonów lub reklam podświetlanych, o powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>,
  - k) w przypadku wyłącznie parkingu naziemnego dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego wolnostojącego pylonu informującego o prowadzonej na terenie elementarnym działalności, o powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ul. Kamiennej;
- 4) miejsca parkingowe naziemne należy lokalizować w oddzielonych od siebie zespołach o liczbie miejsc parkingowych nie większej niż 50.

**§ 28.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu 5ZP o powierzchni ok. 0,0312 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni parkowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zakaz grodzenia terenu elementarnego, z zastrzeżeniem § 27 pkt 2 lit. i;



- 3) dopuszcza się ciągi piesze i rowerowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i tablice informacyjne dotyczące parku;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

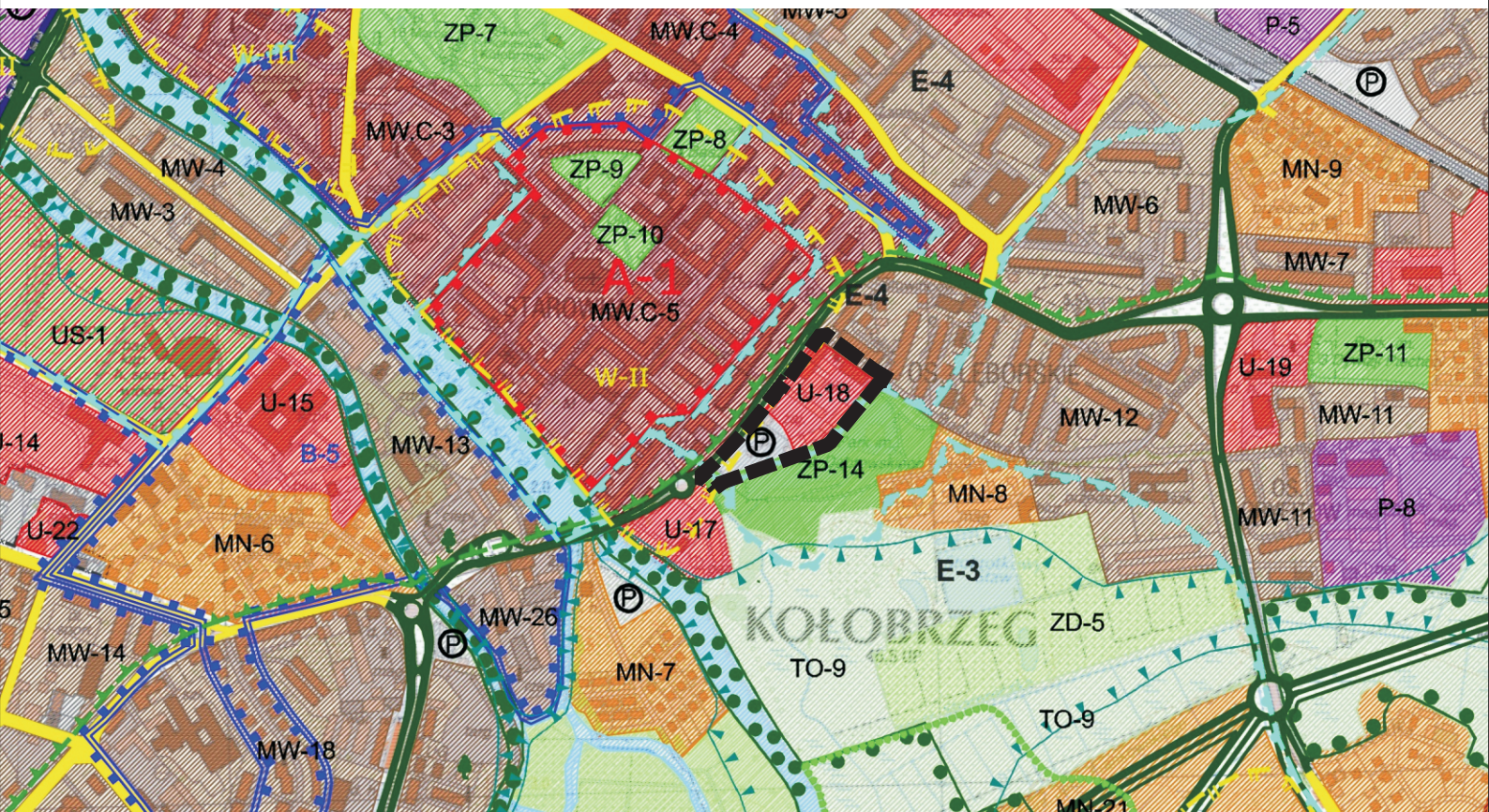
#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

**§ 29.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów ZP i KDX w wysokości 1%, dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

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

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





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

SKALA 1:10 000

### LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy

	TR	Tereny rolne
		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
	US	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
	ZC	Tereny cmentarza
		Teren kopalni borowiny

Tereny przeznaczone pod zabudowę

	UW	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 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: - Trzebiatowo - 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"
Tereny infrastruktury technicznej		
	G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
Tereny komunikacji		
		Ciągi pisze
		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
		Klif
		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 .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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) rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**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 2012 r., poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1.	2KDX	tereny ciągu pieszego - budowa publicznego ciągu pieszego wraz z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

**§ 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.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późniejszymi zmianami), 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami).

**§ 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późniejszymi zmianami), 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 terenach elementarnych wskazanych 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych w terenach elementarnych wskazanych 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXII/316/12 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną (uchwała inicjująca). Procedurę planistyczną przeprowadzono w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami). Projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 51 powyższej ustawy sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 54 ust. 1 projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Projekt planu uwzględnia przedstawione opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu planu nie wniesiono uwag. Niniejszym projekt planu przedstawiony zostaje do uchwalenia.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie Zainteresowanym i Gminie Miasto Kołobrzeg realizację zamierzeń inwestycyjnych z poszanowaniem ładu przestrzennego.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną i parkiem im. Gen. H. Dąbrowskiego.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną 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 z dnia 31 października - 1 listopada 2012 r. oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków.

Wnioski do projektu planu miejscowego można było składać do 21 listopada 2012 r.

Prezydent Miasta ogłosił w Głosie Koszalińskim z dnia 21 listopada 2013 r. oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag.

Projekt planu miejscowego wyłożony był do publicznego wglądu od 29 listopada do 20 grudnia 2013 r.

20 grudnia 2013 r. odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna.

Uwagi do projektu planu miejscowego można było składać do 3 stycznia 2014 r.

W trakcie procedury nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

### 4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na poprawę ładu przestrzennego części miasta bezpośrednio sąsiadującej ze ścisłym jego centrum, wpłynie na polepszenie wizerunku uzdrowiska, wzrost zatrudnienia, zwiększenie atrakcyjności terenów w mieście a także wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.