

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód
dla terenów położonych pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego
i F. Chopina**

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 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIX/240/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 kwietnia 2016 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. obejmującej teren położony pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,6548 ha, oznaczonego 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 złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 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) **istniejący** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy części podziemnych budynków;

3) **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;

4) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tej działce;

5) **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 działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

6) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

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

§ 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

1) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

2) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

3) w granicach strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej;

4) w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych i należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.) oraz utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%;

5) 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;

6) w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

§ 5. 1. Na obszarze planu:

1) nakazuje się:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,

b) wizualne zachowanie (odwzorowanie) szerokości frontów istniejącej, zgodnej z historyczną, parcelacji,

c) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

d) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego;

2) zakazuje się:

a) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,

b) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,

- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,

c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem,

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

e) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,

f) podziałów istniejących działek;

3) dopuszcza się:

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

b) w ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania terenów:

- w przypadku zabudowy usługowej – usług handlu zlokalizowanych na działce nr 30/3 położonej w obrębie 5, wyłącznie remonty i przebudowę,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: remonty, przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę zgodnie z następującymi ustaleniami:

--linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

--powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,

--powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

--wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m n.p.m.,

--wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,7,

--dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarem planu dróg publicznych,

--rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,

--dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,

--przy rozbudowie i/lub nadbudowie budynków należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla rozbudowy i/lub nadbudowy: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

--miejsca do parkowania należy zrealizować na powierzchni działki i/lub w garażu,

- obsługę komunikacyjną z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. M. Kopernika i/lub F. Chopina.

2. Zakaz podziałów istniejących działek nie dotyczy wydzieleń pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) na cele socjalno-bytowe ze zlokalizowanej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
- b) na cele przeciwpożarowe ze zlokalizowanej 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 ze zlokalizowanej 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.

§ 8. 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 § 9 pkt 2 lit. j,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 9 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 9 pkt 2 lit. d,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

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.

§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ,UT** o powierzchni ok. 0,6548 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych; dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – usług handlu zlokalizowanych na działce nr 30/3 położonej w obrębie 5, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 1 pkt 3 lit. b;

2) zasady zagospodarowania:

- a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, obiekty hotelarskie: hotele i pensjonaty,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50%,

- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25%,
- e) wysokość zabudowy: nie wyższą niż 20,0 m n.p.m.,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 4,0,
- g) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarem planu dróg publicznych,
- h) rodzaj pokrycia dachów dwu- i wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,

i) dopuszcza się:

- na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy wysokość zabudowy nie większą niż 24,0 m n.p.m.,
- dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację,
- stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,

j) przy budowie, rozbudowie, nadbudowie budynków lub zmianie sposobu ich użytkowania, należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną,
- nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania,

k) miejsca do parkowania należy zrealizować na powierzchni działki i/lub w garażu, w tym podziemnym;

3) obsługę komunikacyjną z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. M. Kopernika i/lub F. Chopina;

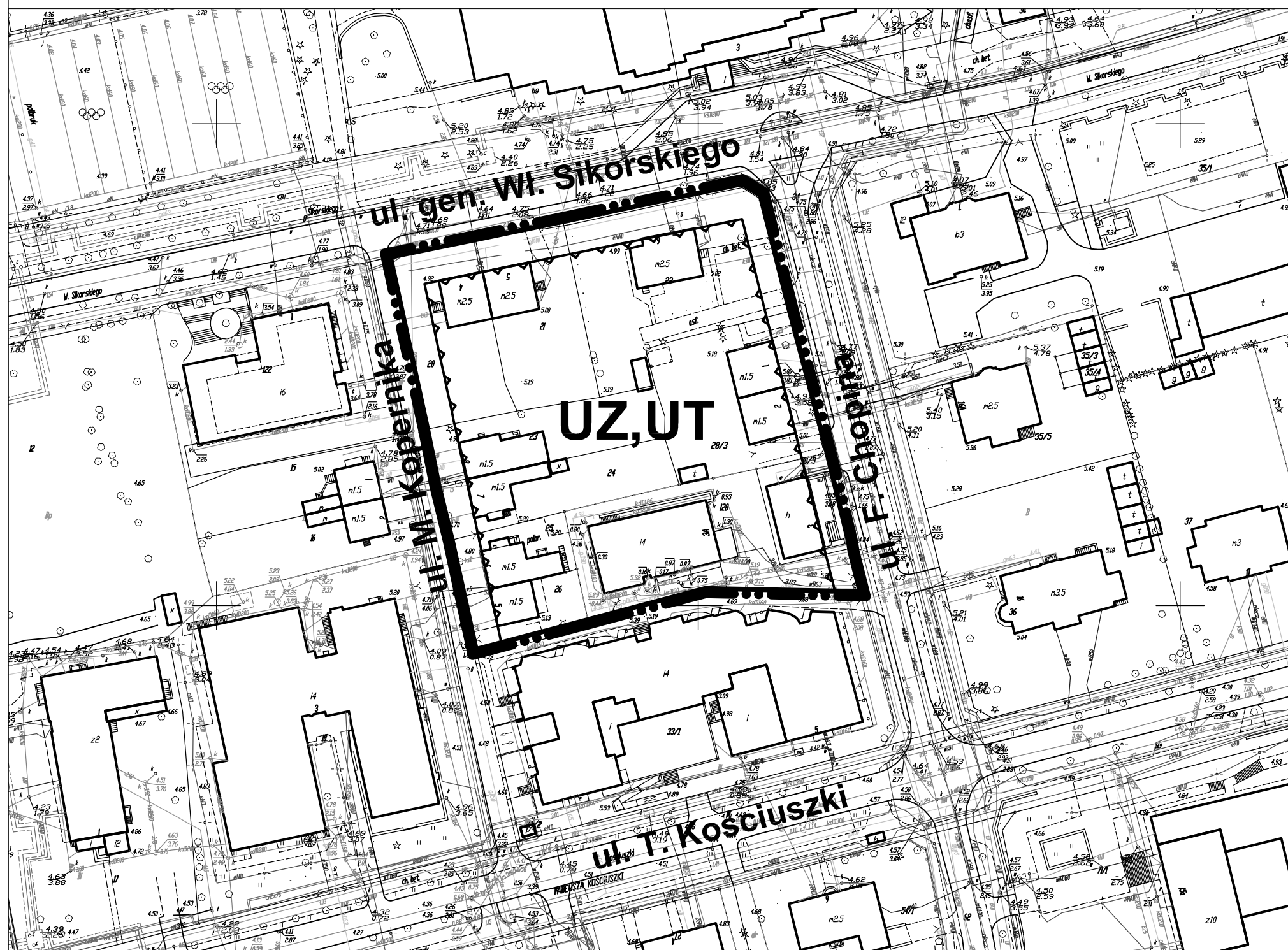
4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

5) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.





§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

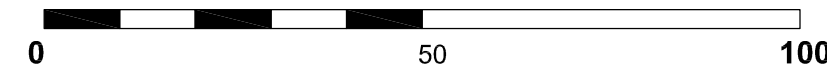
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina



OZNACZENIA:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I USŁUG TURYSTYCZNYCH

SKALA 1:1000





**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBZEG**

SKALA 1:10 000

	TR Tereny rolne
	Tereny plaż i wycm
	ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	ZD Tereny ogrodów działkowych
	Teren ochrony zdrowia
	US Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	ZC Tereny cmentarza
	Kp Tereny kopalni borowiny
	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
	MWA 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 centrotwórczej 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
	G/K Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Okazi"
	Tereny proponowane pod moło
	Tereny zamknięte
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschódni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzezki 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 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Udokumentowane złożo kopalin torfu leczniczego
	Udokumentowane złożo kopalin wód leczniczych
	Granica obszaru zdegradowanego
	Granica obszaru rewitalizacji
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Kilfy
	Przejościa piesze nadziemne/podziemne
	Proponowanie pomniki przyrody
	Ujęcia wierzonych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2019 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 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235),
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 – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2019 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 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235),
rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina była zmiana dotychczasowych zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., dotyczących przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i zabudowy.

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. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodne 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; nakazując wizualne zachowanie szerokości frontów istniejącej, zgodnej z historyczną, parcelacji; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, powierzchni zabudowy działek, nawiązujące do zarówno historycznej zabudowy tego obszaru jak i 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; 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 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; nakazując wizualne zachowanie szerokości frontów istniejącej zgodnej z historyczną, parcelacji; zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

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, czy określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta pod zabudowę usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych oraz określenie adekwatnych do tego przeznaczenia wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, 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 pieszo-jezdných, ciągów pieszych, 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 ogłoszenie w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński" , 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 zwartej zabudowy zlokalizowanej w strefie "A" ochrony uzdrowiska, z obecnym przeznaczeniem terenu MN - jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystyki. Stanowi to korzystny krok z punktu widzenia przekształceń przestrzennych Uzdrowiska Kołobrzeg. Przeprowadzenie zmiany planu przyczyni się do zgodności podstawowych dokumentów planistycznych jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego i plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefie ochrony uzdrowiskowej "A". Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina była przede wszystkim zmiana zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, dotyczących przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i zabudowy. 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 tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowiskowej miasta. Pozwoli to turystom i kuracjuszom ale również mieszkańcom 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 - Uzdrowisko 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 19 kwietnia 2016 r. podjęła uchwałę Nr XIX/240/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina. 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 UW-5 teren o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy "A" ochrony uzdrowiskowej.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina 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 nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi również 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 oraz z opłaty uzdrowiskowej. 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 zmianę przeznaczenia terenu (obecnie MN – jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystyki oraz określenie dla takiego przeznaczenia wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, co stanowi korzystny krok z punktu widzenia przekształceń przestrzennych uzdrowiska Kołobrzeg. Ponadto zmiana planu doprowadzi do zgodności podstawowego dokumentu planistycznego jakim jest plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefach ochrony uzdrowiskowej.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, 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 M. Kopernika, Gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, 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. 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. Otrzymała się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek ani żadna uwaga.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały doprowadzi do zgodności planu miejscowego z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefach ochrony uzdrowiskowej oraz pozwoli na uporządkowanie i racjonalne zagospodarowanie terenów znajdujących się w miejscu stanowiącym wizytówkę miasta, stworzenie dodatkowych miejsc pracy oraz wypoczynku. Wpłynie także na polepszenie wizerunku tej części miasta a także, nieznaczny ale wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty uzdrowiskowej.