

**UCHWAŁA NR L/720/22  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 27 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni”  
oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 - część I**

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 2022 r., poz. 503), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/570/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/475/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r., po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 - część I, o łącznej powierzchni ok. 290,6169 ha, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000 składający się z 13 arkuszy oznaczonych numerami od 1 z 12 do 12 z 12 oraz arkusza 13;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg dla obszarów objętych planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice obszarów objętych planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) granice strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza,
  - f) zabytki chronione ustaleniami planu,

- g) przebieg ciągu pieszego,
- h) orientacyjne granice obszaru, na którym można sytuować altany/ punkty widokowe,
- i) orientacyjne granice obszaru, na którym można sytuować część lądową molo,
- j) proponowane pomniki przyrody,
- k) istniejące zejścia i/lub zjazdy na plażę;

2) ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- a) granica pasa technicznego brzegu morskiego stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) granice pasa ochronnego brzegu morskiego,
- c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- d) granice stref „A” i „B” ochrony uzdrowskiej,
- e) granice użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”,
- f) granice obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017,
- g) pomniki przyrody,
- h) stanowiska grzyba zlichenizowanego (porostu) kobiernika orzęsionego wraz ze strefami ochronnymi,
- i) siedliska przyrodnicze,
- j) ujęcie leczniczej wody mineralnej.

**§ 3.** 1. Ilekcioć w niniejszym planie jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, nie większym niż 12°;
- 2) **istniejące elementy lub stan zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie niniejszego planu i/lub inwestycje możliwe do realizacji na podstawie obowiązującego, uzyskanego przed wejściem w życie niniejszego planu, pozwolenia na budowę;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wraz ze wszystkimi elementami stałymi budynków;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu elementarnego o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, 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 lub terenu elementarnego zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej/jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu, nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
- 6) **obiekt sezonowy** - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany lub urządzenie służące rekreacji lub obsłudze imprez kulturalnych i sportowych, wraz z niezbędną, tymczasową infrastrukturą techniczną, zapewniającą dostawę energii elektrycznej i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, lokalizowany na plaży na czas nie dłuższy niż 180 dni w okresie



od 1 kwietnia do 15 października lub na czas nie dłuższy niż 3 dni poza tym okresem, w ramach imprez organizowanych przez gminę. Do obiektów i urządzeń sezonowych zaliczają się m.in. przebieralnie, natryski, sauny, namioty organizatorów imprez, wypożyczalnie sprzętu plażowego wraz z obiektami pracownika obsługi, obiekty i urządzenia sportowe, obiekty gastronomiczne, sceny, trybuny;

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

8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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

**§ 4.** 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, telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte.

**§ 5.** 1. Niniejszy plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne: tereny lasów (1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL i 10ZL), tereny zieleni (1ZN, 2ZN i 3ZN), tereny plaży i wydm stanowiące część pasa technicznego (1PW) z wyłączeniem wydm, tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP i 2KDGP), teren ciągu pieszo-rowerowego (1KDX).

2. Granice terenu elementarnego oznaczonego symbolem: 1PW stanowią jednocześnie:

- 1) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) granice terenów służących organizacji imprez masowych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 6.** 1. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 1PW, 1ZLo, 2ZLo, 1ZNo, 2ZNo, 3ZNo i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa technicznego brzegu morskiego stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, na obszarze którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 1UZ, UT, U, 1UZ, U, 1UZ, UT, 2UZ, UT, 3UZ, UT, 4UZ, UT, 5UZ, UT, 1UT, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 1KDGP, 2KDGP, 1KDW i 2KDW znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, na obszarze którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 7.** Wszystkie tereny elementarne znajdują się w całości na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Tereny elementarne oznaczone symbolami 1UZ,UT,U, 1UZ,UT, 2UZ,UT, 3UZ,UT, 1ZNo, 2ZNo, 3ZNo, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1ZLo, 2ZLo, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 1KDGP, 1KDW, 2KDW i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko-Koło-brzeski Pas Nadmorski” PLH320017, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 9.** Tereny elementarne oznaczone symbolami 1ZNo, 2ZNo, 3ZNo, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1ZLo, 2ZLo, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10 ZL i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, na obszarze którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 10.** W granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4ZL znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) pomniki przyrody, dla których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) proponowane pomniki przyrody, dla których ustala się zakaz ich niszczenia i uszkodzenia.

**§ 11.** W granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZL i 4ZL znajdują się, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiska grzyba zlichenizowanego (porostu) kobiernika orzęsionego wraz ze strefami ochronnymi, dla których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Tereny elementarne oznaczone symbolami: 5UZ,UT i 1PW znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym:

- 1) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Tereny elementarne oznaczone symbolami 5UZ,UT i 2KDGP znajdują się w całości w granicach strefy „W-III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której nakazuje się:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** 1. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 1PW, 1ZNo, 3ZNo i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza.

2. Tereny elementarne oznaczone symbolami 5UZ,UT i 2KDGP znajdują się w całości w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji krajobrazu kulturowego (sylwety starego miasta i portu).

3. W obrębie stref, o których mowa w ust. 1 i 2 zakazuje się:

- 1) wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję przedmiotu ochrony;
- 2) lokalizacji nowych nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej.

**§ 15.** 1. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 1UZ,UT,U, 1UZ,U, 1UZ,UT, 2UZ,UT, 3UZ,UT, 4UZ,UT, 5UZ,UT, PW, 1ZNo, 2ZNo, 3ZNo, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 1ZLo, 2ZLo, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 1KDGP, 2KDGP, 1KDW, 2KDW i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, w której:

- 1) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

2. Tereny elementarne oznaczone symbolami: 1UT, 1PW, 2ZN i 1KDX znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której:

- 1) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%.

**§ 16.** Wszystkie tereny elementarne znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, 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.

**§ 17.** Tereny elementarne oznaczone symbolami 5UZ,UT i 2KDGP znajdują się w całości w granicach obszarów zdegradowanego i rewitalizacji, wyznaczonych Uchwałą Nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 lutego 2017 r.

**§ 18.** Tereny elementarne oznaczone symbolami 5UZ,UT i 2KDGP znajdują się w całości w granicach strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

**§ 19.** W granicach planu znajdują się zabytki chronione ustaleniami planu: na terenie elementarnym 3UZ,UT ośrodek leczniczy przy ul. Koszalińskiej 70-72 wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz na terenie elementarnym 1UZ,U stanowisko dowodzenia dawnego radzieckiego lotniska w Bagiczu, dla których:

- 1) obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 2) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny obiektu stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu, nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

**§ 20.** W granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3UZ,UT, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się ujęcie leczniczej wody mineralnej "Anastazja", dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 21.** 1. Na obszarze objętym planem:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- przedsięwzięć mogących zawsze 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 na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 20,0 m n.p.m., jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- wolnostojących i/lub blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,

- w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, miejsc do parkowania, stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz wyznaczania nowych: dróg (dojazdów), ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

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

c) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,

d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów elementarnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) nakazuje się:

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

b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

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

d) aby obiekty widoczne od strony wody nie przypominały oznakowania nawigacyjnego zarówno wyglądem, jak i charakterystyką świecenia świateł,

e) aby oświetlenie obiektów oraz terenu posiadało odpowiednie przesłony, uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych na akwen,

f) zagospodarowanie wyznaczonych niniejszym planem przestrzeni publicznych, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów służących organizacji imprez masowych, a także wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i jezdnych, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

3) dopuszcza się realizację:

a) 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) inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg, ciągów i ścieżek pieszych i rowerowych, infrastruktury technicznej, promenad lub bulwarów, placów, parków, urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej, ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

a) dla usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych nie mniej niż 1 miejsce na każdą 1 jednostkę mieszkalną,

b) dla usług handlu nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowania usług handlu,

c) dla obiektów gastronomii nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

d) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;

- 2) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym;
- 4) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) co najmniej 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) co najmniej 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) co najmniej 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) co najmniej 4 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

2. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie:

- na cele socjalno-bytowe z ujęcia wody w Bagiczu i/lub Rościęcino-Bogucino istniejącą, na obszarze planu i poza jego obszarem, siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
- na cele przeciwpożarowe z istniejącej, na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowej sieci wodociągowej, poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi,

b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg istniejącym, na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowym systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:

- DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- DN 63 dla rurociągów tłocznych,

b) sieci kanalizacyjne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte.

4. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) retencjonowanie wód opadowych,
- b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
- c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
- d) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;

2) dopuszcza się:

- a) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej, na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,
- b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63,
- b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu istniejącą i projektowaną siecią ciepłowniczą o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100, poprzez jej przebudowę i rozbudowę i/lub w oparciu o realizację grupowych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) zakazuje się: lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) przyłączenie do istniejących i projektowanych, na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

9. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

2) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

10. W zakresie systemu komunikacji:

1) dopuszcza się:

- a) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych oraz ciągów i ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na wszystkich terenach elementarnych, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte,
- b) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych:
  - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
  - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.

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

**§ 23.** 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 dla danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;

3) określa się:

- a) minimalną szerokości frontów działek budowlanych 20,0 m,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;

3) określa się:

- a) minimalną szerokości frontów działek budowlanych 20,0 m,
- b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

3. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek zgodnie z ust. 1 i 2 nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.



**§ 24.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ,UT,U** o powierzchni ok. 0,6104 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki i/lub zabudowy usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji, zdrowia i pomocy społecznej,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 20,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,2, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,

h) dopuszcza się:

- pomieszczenia handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m<sup>2</sup>,

- lokalizację infrastruktury technicznej,

- remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,

i) nakazuje się:

- kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź),

- kolorystykę dachu stromego w odcieniach ceglanych, brązu lub szarości;

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (ul. Promienna);

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 25.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ,U** o powierzchni ok. 1,6377 ha ustala się:

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

2) zasady zagospodarowania:

a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki kawiarni, restauracji, zdrowia, obiekty kultury,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu elementarnego,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu elementarnego,

- e) wysokość zabudowy: nie większą niż: 16,0 m n.p.t.,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,1,
- g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
- h) dopuszcza się: lokalizację infrastruktury technicznej,
- i) nakazuje się:
  - kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź),
  - kolorystykę dachu stromego w odcieniach ceglanych, brązu lub czerwieni;
- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu;
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%;
- 7) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UZ,U zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się zabytek chroniony ustaleniami planu - stanowisko dowodzenia dawnego radzieckiego lotniska w Bagiczu, dla którego ze względu na ukształtowanie terenu, sposób maskowania, układ przestrzenny oraz konstrukcję:
  - a) zakazuje się:
    - zmiany ukształtowania terenu (nasypów ziemnych),
    - wycinki drzew i krzewów z zastrzeżeniem lit. c tiret trzecie,
    - rozbudowy i nadbudowy obiektu,
  - b) nakazuje się zachowanie:
    - kubatury obiektu i kompozycji przestrzennej,
    - historycznego kształtu oraz rozmieszczenia otworów drzwiowych,
    - form i rodzajów materiałów oraz konstrukcji budowlanych obiektu (prefabrykowanych betonowych elementów modułowych),
    - lekkich drzwi pancernych,
  - c) dopuszcza się:
    - wymianę stolarki drzwiowej, pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu drzwi, tj. oryginalnych kształtów, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,
    - adaptację obiektu na usługi zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego 1UZ,U,
    - wycinkę drzew, jeżeli wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne.

**§ 26.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UZ,UT** o powierzchni ok. 0,2740 ha, **2UZ,UT** o powierzchni ok. 1,2826 ha i **3UZ,UT** o powierzchni ok. 4,6396 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,

- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni terenu działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 20,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,
  - g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
  - h) dopuszcza się:
    - pomieszczenia handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m<sup>2</sup>,
    - lokalizację infrastruktury technicznej,
    - dla terenów elementarnych 1UZ,UT i 2UZ,UT poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - i) zakazuje się: lokalizacji budynków, budowli oraz obiektów małej architektury w odległości mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
  - j) nakazuje się:
    - kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź),
    - kolorystykę dachu stromego w odcieniach ceglanych, brązu lub szarości;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu elementarnego 1UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (ul. Promienna),
  - b) dla terenu elementarnego 2UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW (ul. Promienna) i 2KDW (ul. Na Grobli),
  - c) dla terenu elementarnego 3UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli);
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%;
- 7) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3UZ,UT, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się zabytek chroniony ustaleniami planu wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako ośrodek leczniczy przy ul. Koszalińskiej 70-72, dla którego ze względu na kompozycję zespołu budynków i ich otoczenie, bryły budynków, podziały i wystrój ich elewacji:
- a) zakazuje się:
    - rozbudowy i nadbudowy budynków,
    - zmiany kształtów dachów,

- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak element z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania na elewacjach elementów mogących przesłaniać budynek i urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp., za wyjątkiem urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,
- realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem dociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie,

b) nakazuje się zachowanie i odtworzenie:

- kubatury budynków i kompozycji przestrzennej,
- historycznego kształtu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- detalu architektonicznego,
- w przypadku wymiany pokryć dachowych stosowanie wyłącznie ceramicznej dachówki,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki okiennej na jednorodną: drewnianą lub na okna PCV, pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

**§ 27.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4UZ,UT** o powierzchni ok. 0,5771 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowskiego i/lub turystyki;

2) zasady zagospodarowania:

- a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni terenu elementarnego,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
- e) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m n.p.t.,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,8,
- g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 15° do 60°,
- h) dopuszcza się:
  - pomieszczenia handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich do 400 m<sup>2</sup>,
  - lokalizację infrastruktury technicznej,
  - poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy remont, przebudowę, oraz modernizację części istniejących budynków,
- i) nakazuje się kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź);

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Ostrobramskiej położonej poza obszarem planu;

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowska;

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 28.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1503 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni terenu elementarnego, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu elementarnego, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

e) wysokość zabudowy: nie większą niż 14,0 m n.p.t.,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,0, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

g) geometrię dachu: dachy płaskie,

h) dopuszcza się:

- pomieszczenia handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m<sup>2</sup>,

- lokalizację infrastruktury technicznej,

- remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym części budynku zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

i) nakazuje się kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź);

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 2KDGP (ul. Portowa);

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 29.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** o powierzchni ok. 0,0892 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystyki;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni terenu elementarnego,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni terenu elementarnego,

- e) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m n.p.t.,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,5,
  - g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
  - h) dopuszcza się:
    - pomieszczenia handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m<sup>2</sup>,
    - lokalizację infrastruktury technicznej,
    - remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym części budynku zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) nakazuje się kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź);
- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Ostrobramskiej, ul. Lwowskiej i ul. Brzeskiej położonych poza obszarem planu;
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 30.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1PW** o powierzchni ok. 1,5860 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren plaży i wydm stanowiący część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację: hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu morskiego, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, oraz zejść i/lub zjazdów na plażę w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
    - w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, lokalizację obiektów sezonowych w formie obiektów przenośnych, o rozbieralnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, w odległości co najmniej 5,0 m od podstawy wydmy lub budowli hydrotechnicznej oraz w odległości większej niż 10,0 m od osi zejścia i/lub zjazdu na plażę, z zastrzeżeniem lit. e tiret drugie, trzecie i czwarte,
    - możliwość realizacji zadaszania nad tymczasowymi obiektami w formie tarasu widokowego,
    - na czas zajęcia terenu przez dopuszczone tymczasowe objekty budowlane lokalizację tymczasowej infrastruktury technicznej, dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów usługowych zlokalizowanych na plaży, oraz w rejonie zejścia i/lub zjazdu na plażę oraz korytarzy technicznych wzdłuż zejścia i/lub zjazdu na plażę,

- możliwość sytuowania części lądowej molo na obszarze, którego orientacyjne granice wskazano na rysunku planu,
  - lokalizację infrastruktury technicznej związanej z oświetleniem molo,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu elementarnego,
- c) dla tymczasowych obiektów dopuszczonych:
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu elementarnego,
  - wysokość zabudowy: nie większą niż 6,0 m n.p.m.,
  - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,30,
  - dowolną geometrię dachu,
- d) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
  - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielenia w celach określonych przepisami odrębnymi,
  - w przypadku realizacji mola lub jego części: stosowania konstrukcji pionowościennych, przy których odbijająca się fala morska mogłaby powodować wypłukiwanie gruntu,
- e) nakazuje się:
- zachowanie naturalnego charakteru plaży oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych,
  - zachowanie przejścia wzdłuż plaży od strony morza, przy czym odległość dopuszczonych tymczasowych obiektów od strony linii brzegu morskiego nie może być mniejsza niż 10,0 m,
  - lokalizowanie niezbędnych przyłączy, od których będzie można prowadzić tymczasową infrastrukturę w rejonie zejścia i/lub zjazdu na plażę, poza zasięgiem działania wezbrań sztormowych,
  - prowadzenie tymczasowej infrastruktury technicznej dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów, wyłącznie poprzez korytarze techniczne lokalizowane wzdłuż zejścia i/lub zjazdu na plażę a następnie wzdłuż wydmy do tymczasowych obiektów,
  - w przypadku realizacji mola lub jego części: uwzględnienie wahań poziomu terenu na plaży przy projektowaniu schodów/pochylni, zagwarantowanie możliwości przejścia i przejazdu wzdłuż plaży, zastosowanie typu konstrukcji na palach;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, związanych z ochroną brzegu morskiego,
  - b) poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolami 1KDX i/lub z przyległego terenu położonego poza obszarem planu, do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z rysunkiem planu, kwalifikację jego części:
- a) położonej w strefie ochronnej „A” uzdrowiska: do terenów w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
  - b) położonej poza ww. strefą: do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,0%.

**§ 31.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZNo** o powierzchni ok. 5,3301 ha, **2ZNo** o powierzchni ok. 0,0773 ha i **3ZNo** o powierzchni ok. 5,2958 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni stanowiące część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się:

- lokalizację:

-- hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,

-- wzdłuż terenu elementarnego 1KDX sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia: ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX oraz zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego 1KDX obiektów małej architektury - ławek, śmietników, stojaków na rowery,

- dla terenu elementarnego 1ZNo remont, przebudowę, modernizację istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej,

- możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego poprzez jej lokalizację na terenach zieleni, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,

- realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla całych terenów lub części terenów elementarnych położonych w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu elementarnego,

c) zakazuje się:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,

- podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzieleni w celach określonych przepisami odrębnymi,

- lokalizacji miejsc do parkowania,

d) nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych;

3) obsługę komunikacyjną:

a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,

b) dla terenów elementarnych 1ZNo i 2ZNo poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli),



- c) dla terenu elementarnego 3ZNo poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 32.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN** o powierzchni ok. 54,2878 ha, **2ZN** o powierzchni ok. 95,3745 ha, **3ZN** o powierzchni ok. 3,9953 ha i **4ZN** o powierzchni ok. 7,6270 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację:
      - infrastruktury technicznej, przy czym na terenie elementarnym 4ZN w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
      - dla terenu elementarnego 2ZN wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu: obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery oraz w granicach oznaczonych na rysunku planu jednego punktu widokowego wyniesionego na wysokość nie większą niż 20,0 m n.p.m.,
      - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym na terenie elementarnym 4ZN w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
      - przebudowę i remont ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
    - b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu elementarnego,
    - c) zakazuje się:
      - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
      - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzieleni w celach określonych przepisami odrębnymi,
      - lokalizacji miejsc do parkowania,
    - d) nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych;
  - 3) obsługę komunikacyjną:
    - a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
    - b) dla terenu elementarnego 1ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),

- c) dla terenu elementarnego 2ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli) i do przyległej ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
  - d) dla terenu elementarnego 3ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległego terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4ZL, do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
  - e) dla terenu elementarnego 4ZN poprzez dojścia i dojazdy do przyległej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska);
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- a) dla terenu elementarnego 1ZN w wysokości 0,1%,
  - b) dla terenów elementarnych 3ZN i 4ZN w wysokości 30,0%.

**§ 33.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZLo** o powierzchni ok. 0,0430 ha i **2ZLo** o powierzchni ok. 0,1065 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasu ochronnego stanowiącego część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się:
    - lokalizację: hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,
    - dla terenu elementarnego 1ZLo: lokalizację wzdłuż ścieżki pieszo-rowerowej położonej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia: ciągu pieszo-rowerowego oraz zlokalizowanych w jego granicach obiektów małej architektury - ławek, śmietników, stojaków na rowery,
    - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla całych terenów lub części terenów elementarnych położonych w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska, ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, z zastrzeżeniem tiret drugie i czwarte,
    - możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego poprzez jej lokalizację na terenach lasu ochronnego, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,
  - b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu elementarnego,
  - c) zakazuje się:
    - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
    - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielenia w celach określonych przepisami odrębnymi,
    - lokalizacji miejsc do parkowania,
  - d) nakazuje się:

- gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu,
- zachować i uzupełniać istniejącą zieleń ochronną oraz zachować oznaczone zgodnie z rysunkiem planu siedliska przyrodnicze;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, związanych z ochroną brzegu morskiego,
- b) poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego poza obszarem planu i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli);

4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;

5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,0%.

**§ 34.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** o powierzchni ok. 0,8932 ha, **2ZL** o powierzchni ok. 2,8710 ha, **3ZL** o powierzchni ok. 0,4292 ha, **4ZL** o powierzchni ok. 96,8012 ha, **5ZL** o powierzchni ok. 0,0384 ha, **6ZL** o powierzchni ok. 0,4878 ha, **7ZL** o powierzchni ok. 0,3836 ha, **8ZL** o powierzchni ok. 0,7936 ha, **9ZL** o powierzchni ok. 0,4553 ha i **10ZL** o powierzchni ok. 0,1622 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny lasów;

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się:

- lokalizację infrastruktury technicznej, przy czym na terenie elementarnym 4ZL w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
- dla terenów elementarnych 3ZL i 4ZL:
  - lokalizację, wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, sieciowej infrastruktury technicznej, oświetlenia, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery,
  - przebudowę i remont ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
- dla terenu elementarnego 3ZL lokalizację wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jednego punktu widokowego wyniesionego na wysokość nie większą niż 20,0 m n.p.t.,
- realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym na terenie elementarnym 4ZL w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),

b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu elementarnego,

c) zakazuje się:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
- podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi,

- lokalizacji miejsc do parkowania,

d) nakazuje się:

- gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu,
- zachować i uzupełniać istniejącą zieleń ochronną oraz zachować oznaczone zgodnie z rysunkiem planu siedliska przyrodnicze,
- poprzez tereny elementarne 3ZL i 4ZL zapewnienie dostępu do morza dla pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, poprzez ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
- b) dla terenów elementarnych 1ZL, 2ZL, 3ZL i 5ZL poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli),
- c) dla terenu elementarnego 4 ZL poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do przyległych dróg wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli) i publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
- d) dla terenu elementarnego 6 ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
- e) dla terenów elementarnych 7ZL, 8ZL i 10ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do ulic Ostrobramskiej i Nowogródzkiej położonych poza obszarem planu,
- f) dla terenu elementarnego 9 ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Nowogródzkiej położonej poza obszarem planu;

4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;

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

**§ 35.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDGP** o powierzchni ok. 3,4753 ha i **2KDGP** o powierzchni ok. 0,0389 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego odpowiednio ul. Koszalińskiej i ul. Portowej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
- b) dopuszcza się:
  - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
  - infrastrukturę techniczną,
  - dla terenu elementarnego 1KDGP lokalizację wiat przystankowych wraz z obiektami małej architektury,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
- d) zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,

- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 36.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW** o powierzchni ok. 0,0552 ha i **2KDW** o powierzchni ok. 0,2480 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych odpowiednio ul. Promiennej i ul. Na Grobli;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
  - b) dopuszcza się:
    - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
    - infrastrukturę techniczną,
    - dla terenu elementarnego 2KDW lokalizację:
      - miejsc do parkowania,
      - obiektów małej architektury,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
  - d) zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
  - e) nakazuje się zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 37.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDX** o powierzchni ok. 0,4998 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
  - b) dopuszcza się:
    - wjazd dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
    - lokalizację:
      - systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego ciągu pieszo-rowerowego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zejść i/lub zjazdów na plażę w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
      - altan o jednostkowej powierzchni altany nie większej niż 20,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,5 m n.p.t.,
      - sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia ciągu pieszo-rowerowego,

- wyłącznie na odcinku od zejścia na plażę na przedłużeniu ul. Brzeskiej do ul. Brzeskiej, infrastruktury technicznej oraz korytarzy technicznych dla tymczasowej infrastruktury technicznej, dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów dopuszczonych na terenie elementarnym 1PW, oraz oświetlenia moło,
  - możliwość realizacji toalet wyłącznie w sąsiedztwie zejść na plażę na przedłużeniu ulic Na Grobli oraz Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
  - możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,
  - remont, przebudowę, modernizację istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej,
  - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla części terenu elementarnego położonego jednocześnie w granicach pasa technicznego i użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska, ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, z zastrzeżeniem tiret drugie podwójne tiret szóste,
- c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
- d) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
  - lokalizacji miejsc do parkowania,
  - podziałów geodezyjnych,
- e) nakazuje się:
- zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,
  - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w miarę możliwości, po stronie południowej ciągu pieszo-rowerowego, by ograniczyć ryzyko jej zniszczenia w czasie wezbrań sztormowych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z rysunkiem planu, kwalifikację jego części:
- a) położonej w strefie ochronnej „A” uzdrowiska: do terenów w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
  - b) położonej poza ww. strefą: do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

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

Przewodniczący Rady

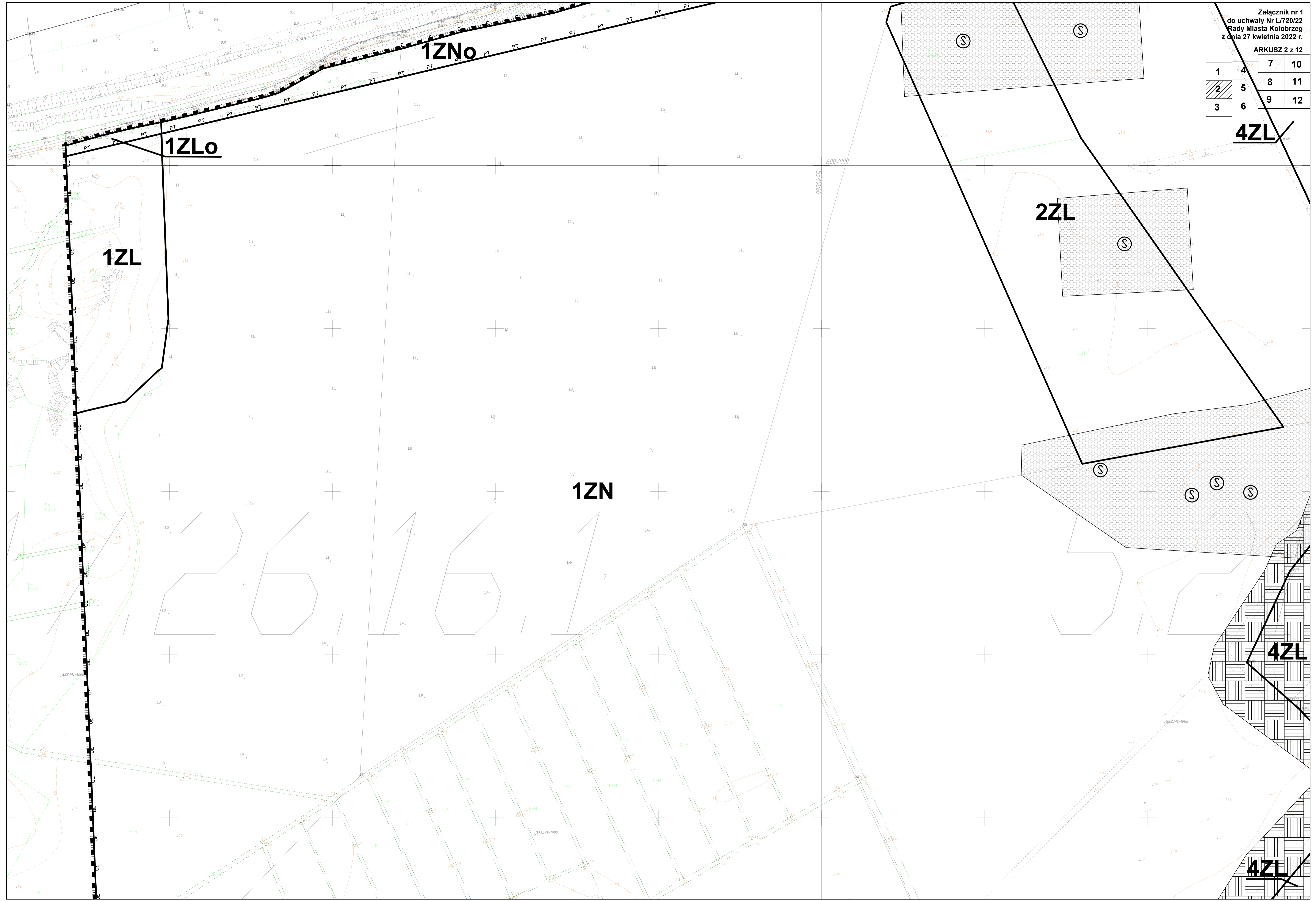
**Bogdan Błaszczyk**



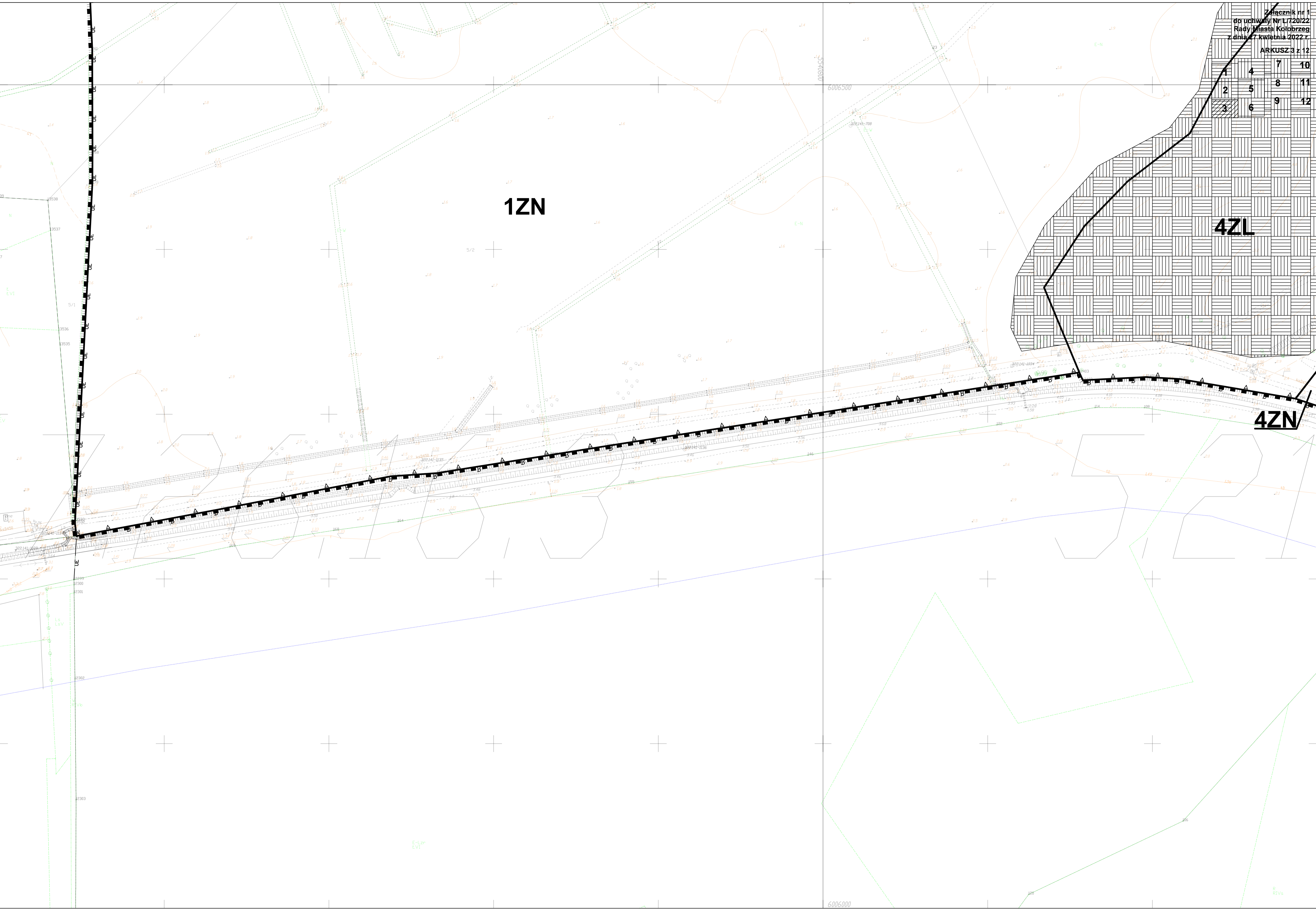


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12

**4ZL**



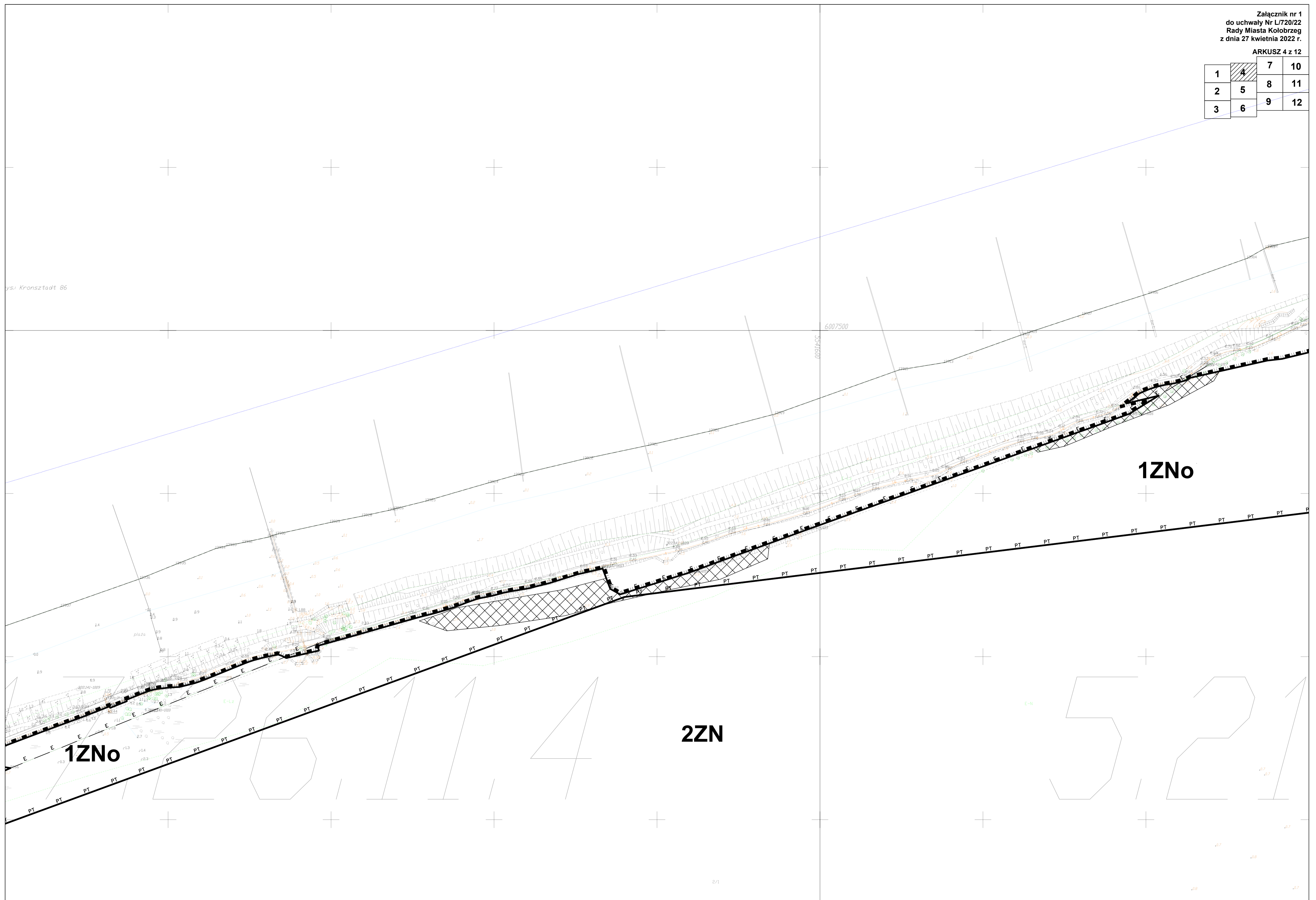






1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12

ys: Kronsztadt 06



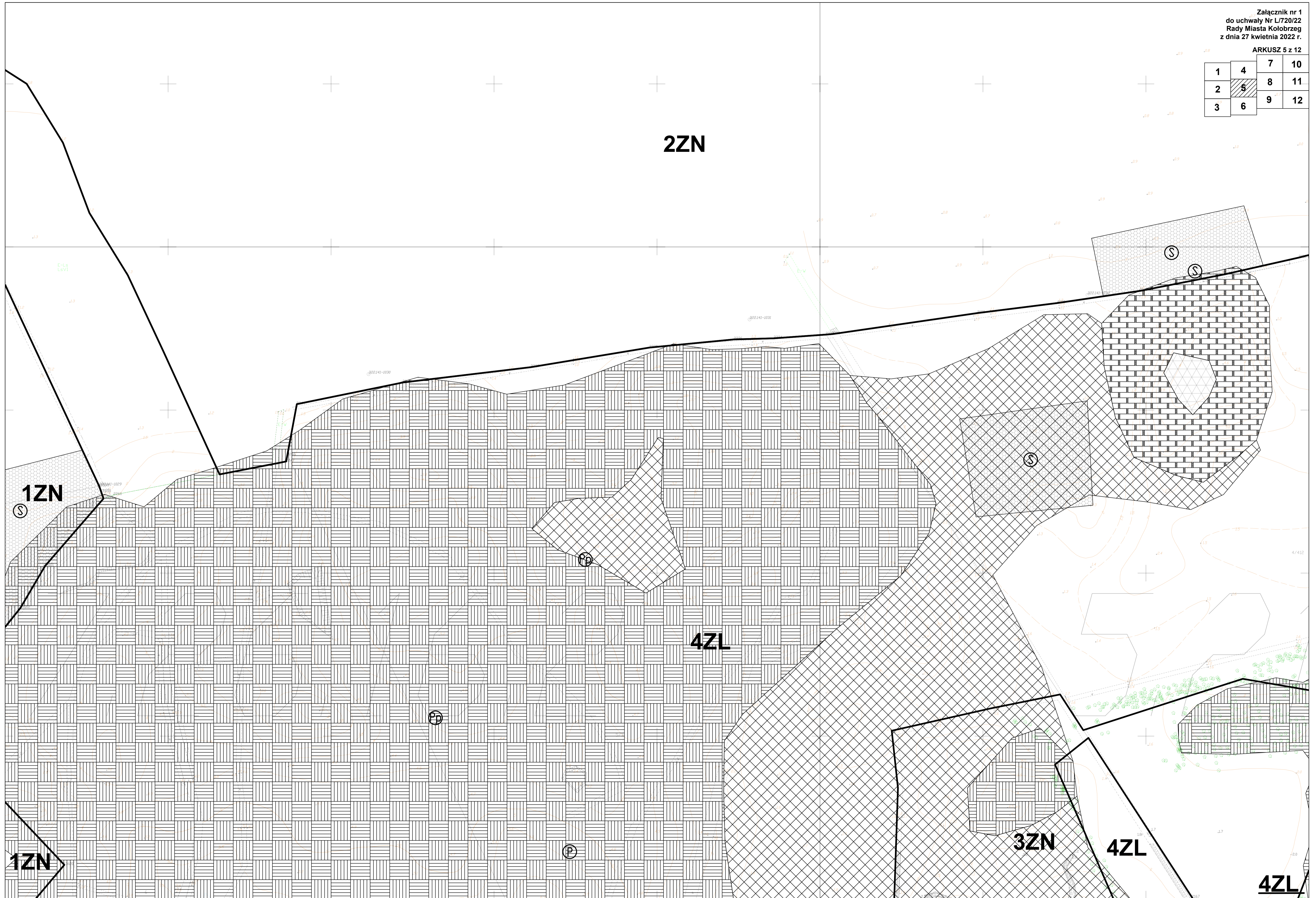
1ZNo

2ZN

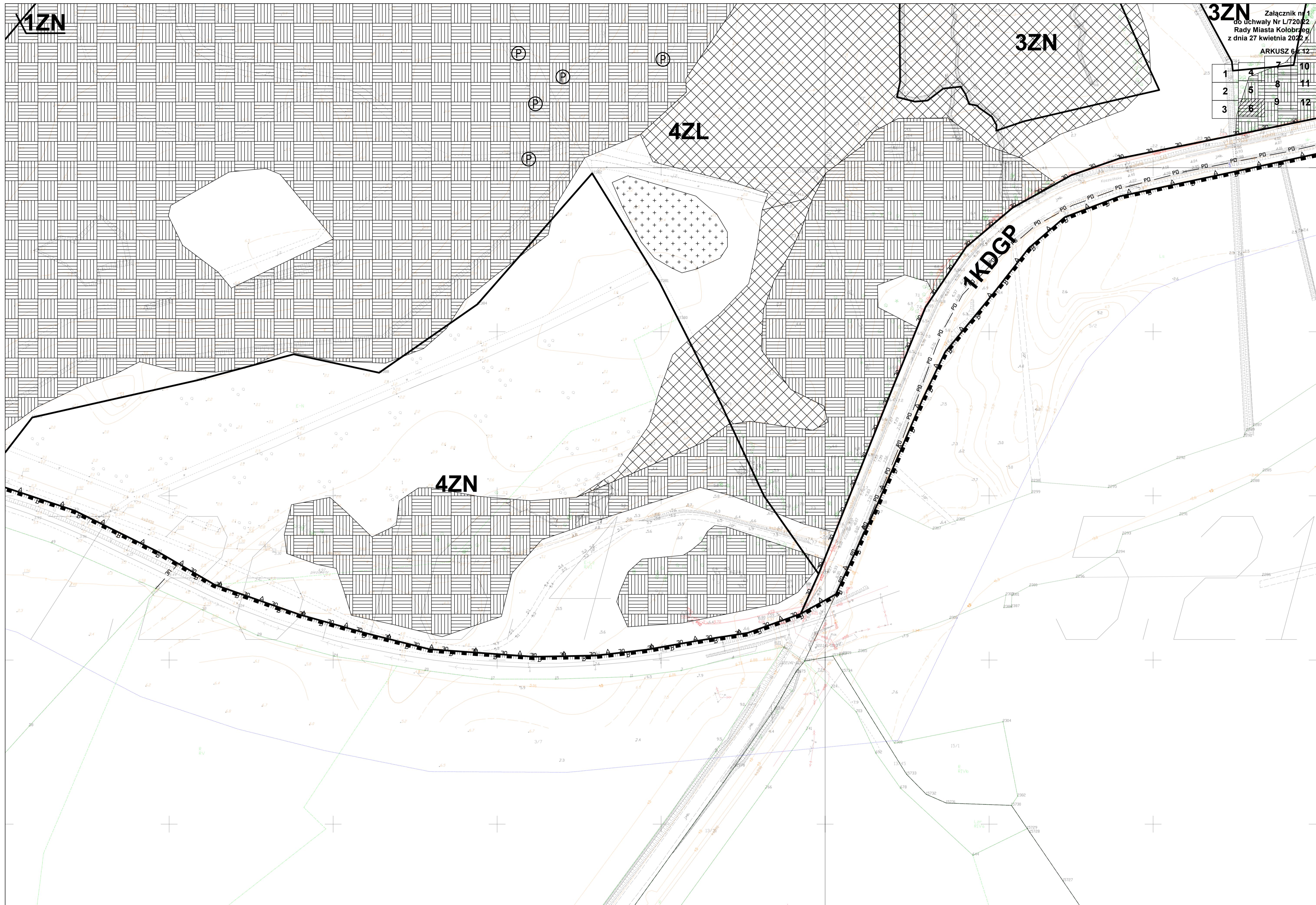
1ZNo



1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12





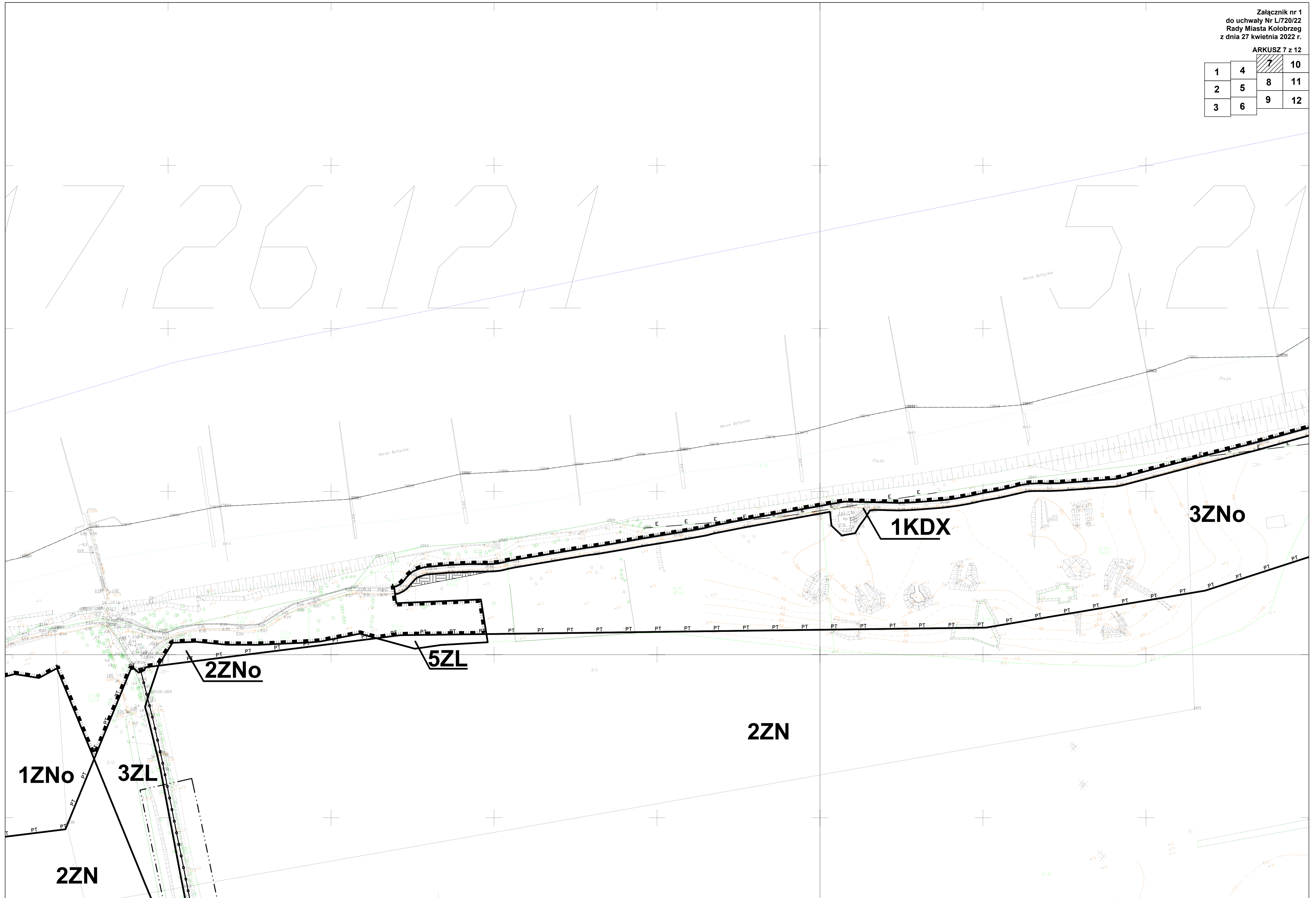


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr L/720/22  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.  
ARKUSZ 6 z 12

1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12

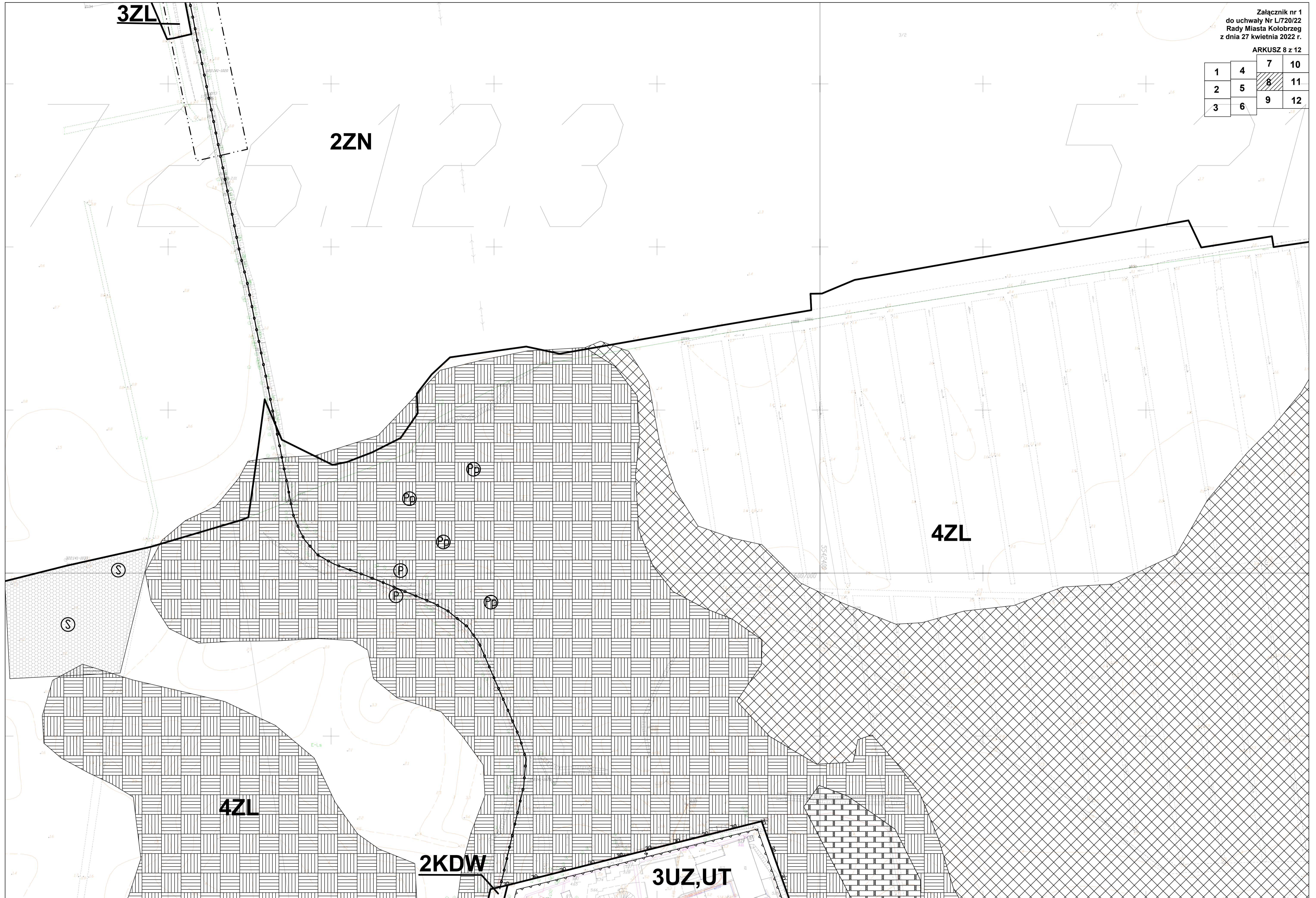


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



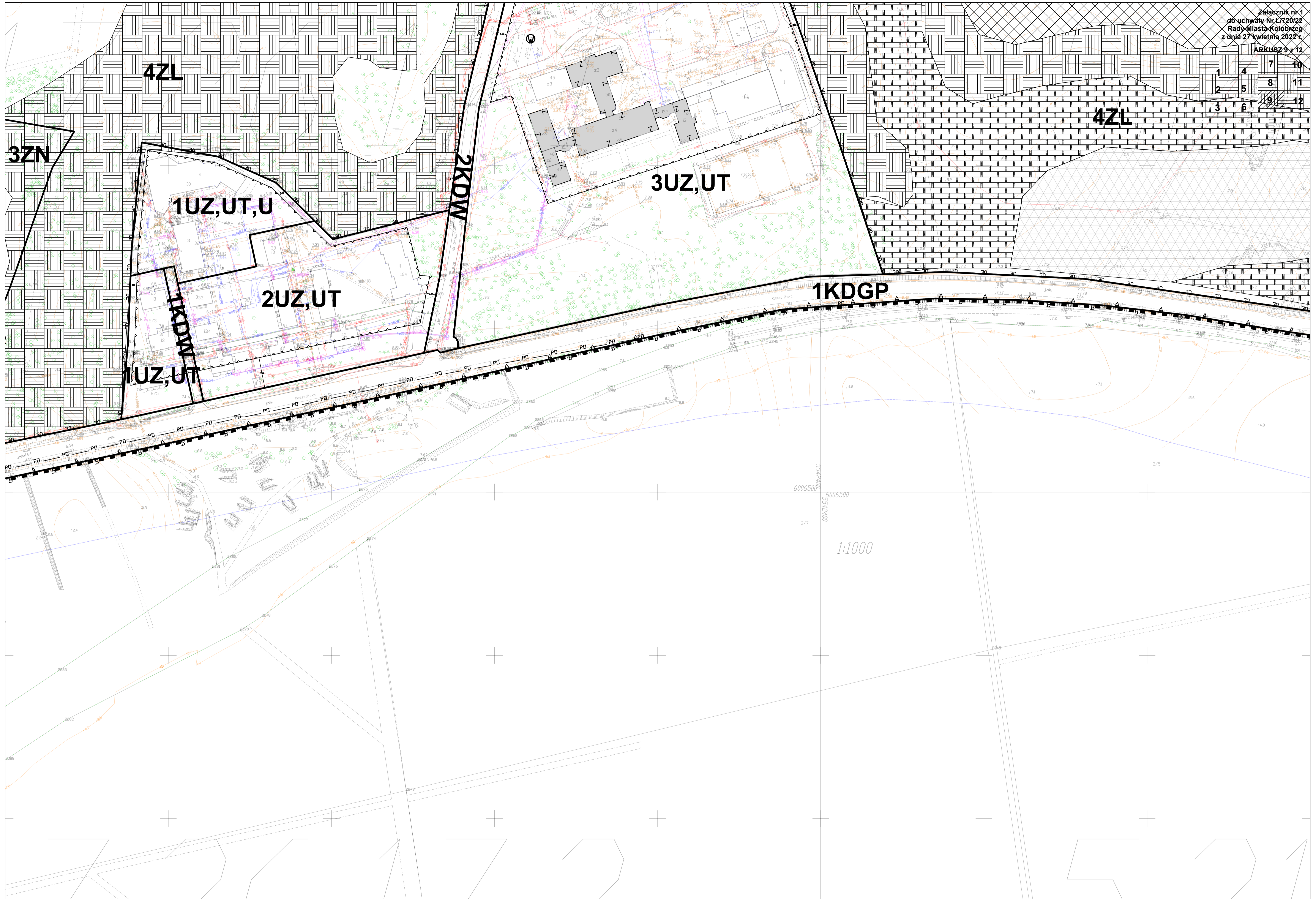


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



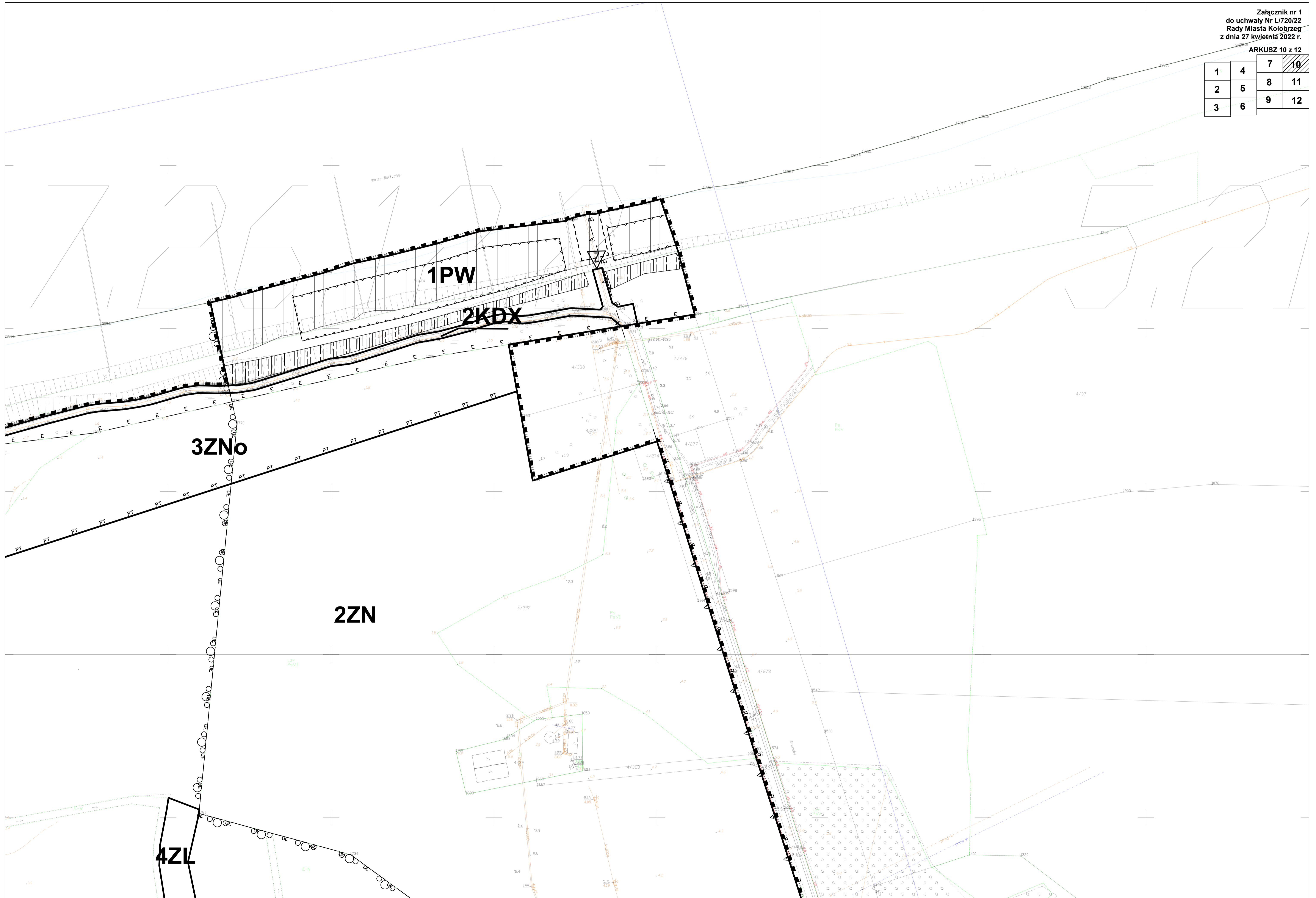


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



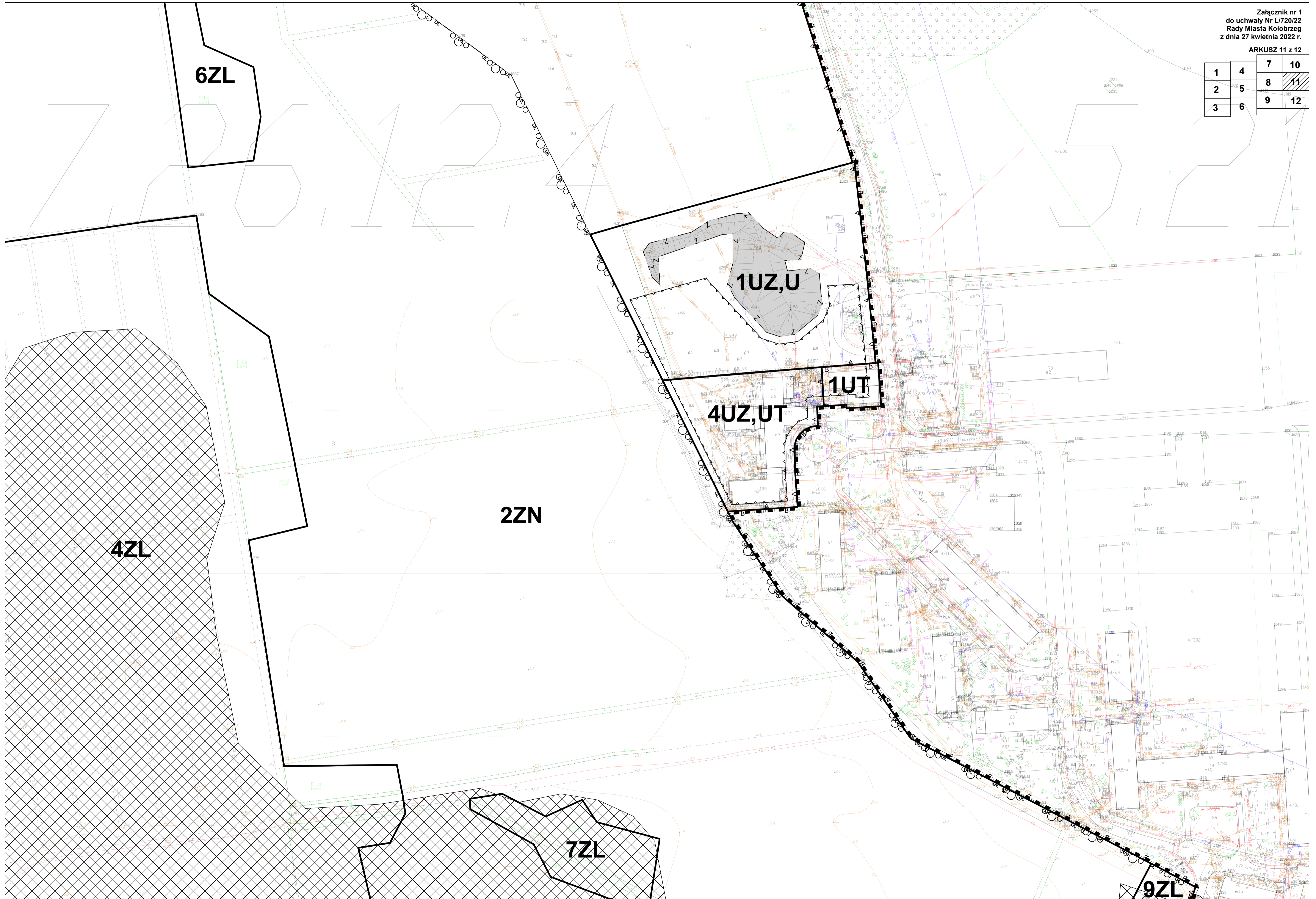


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



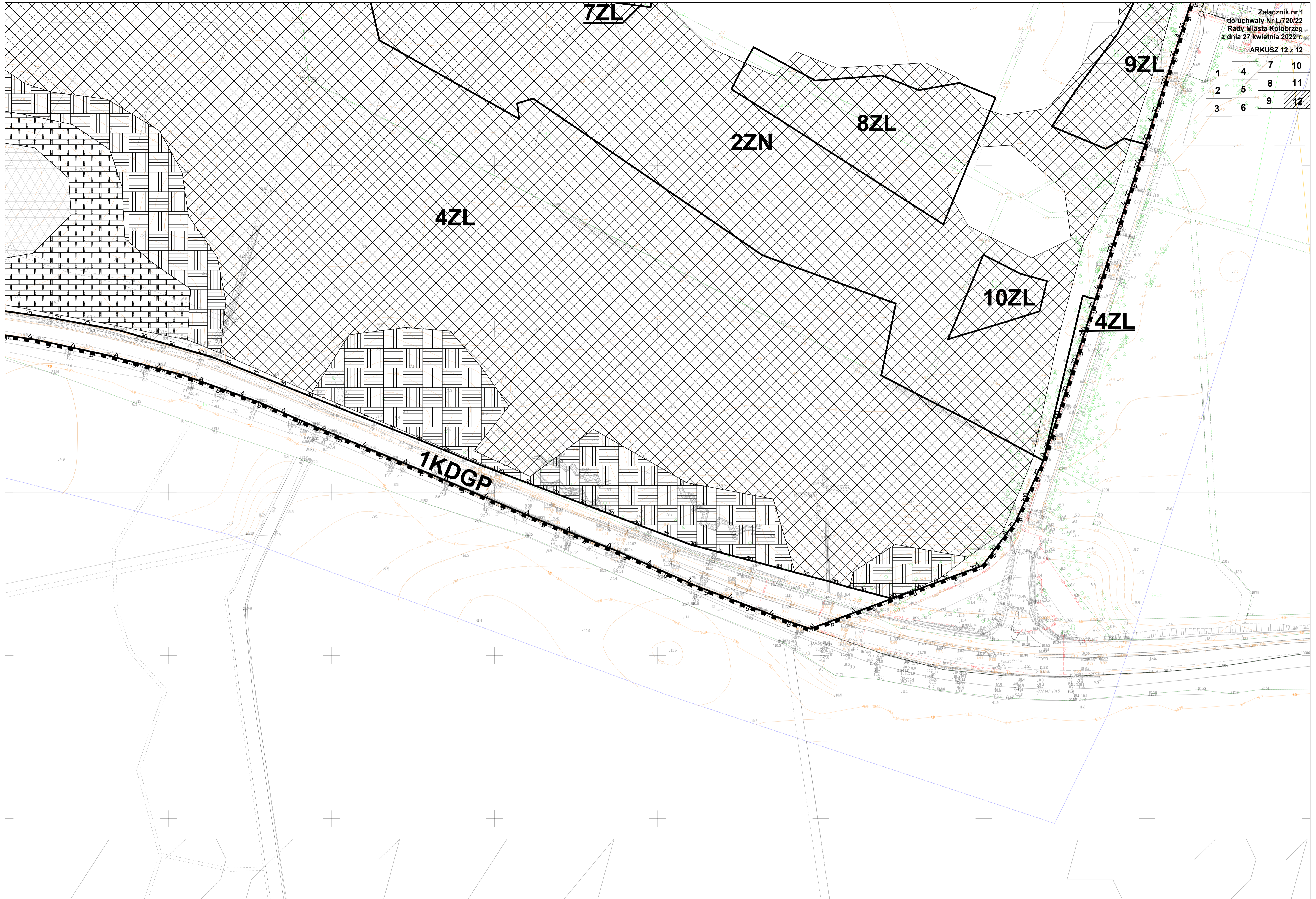


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12





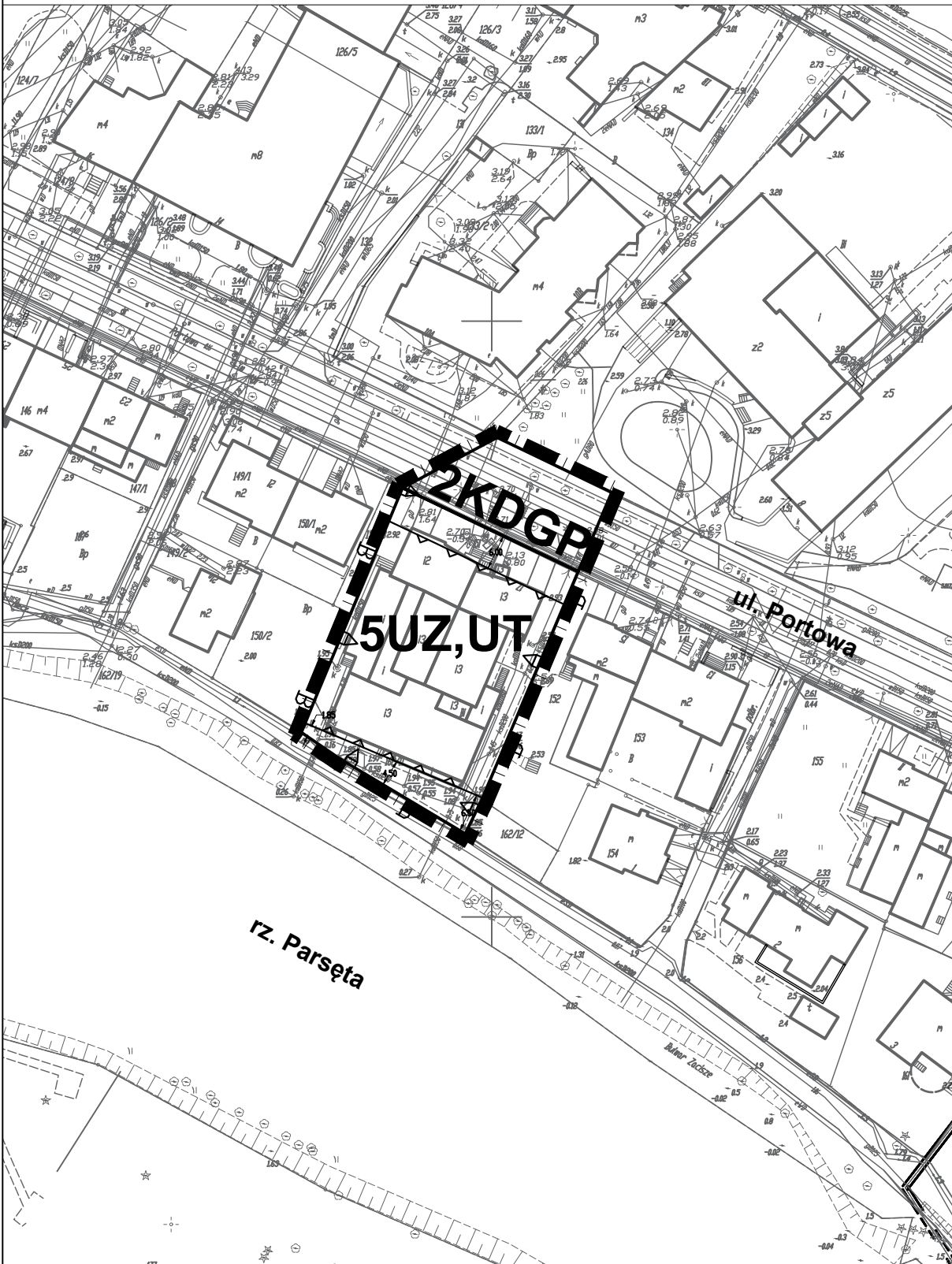
1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



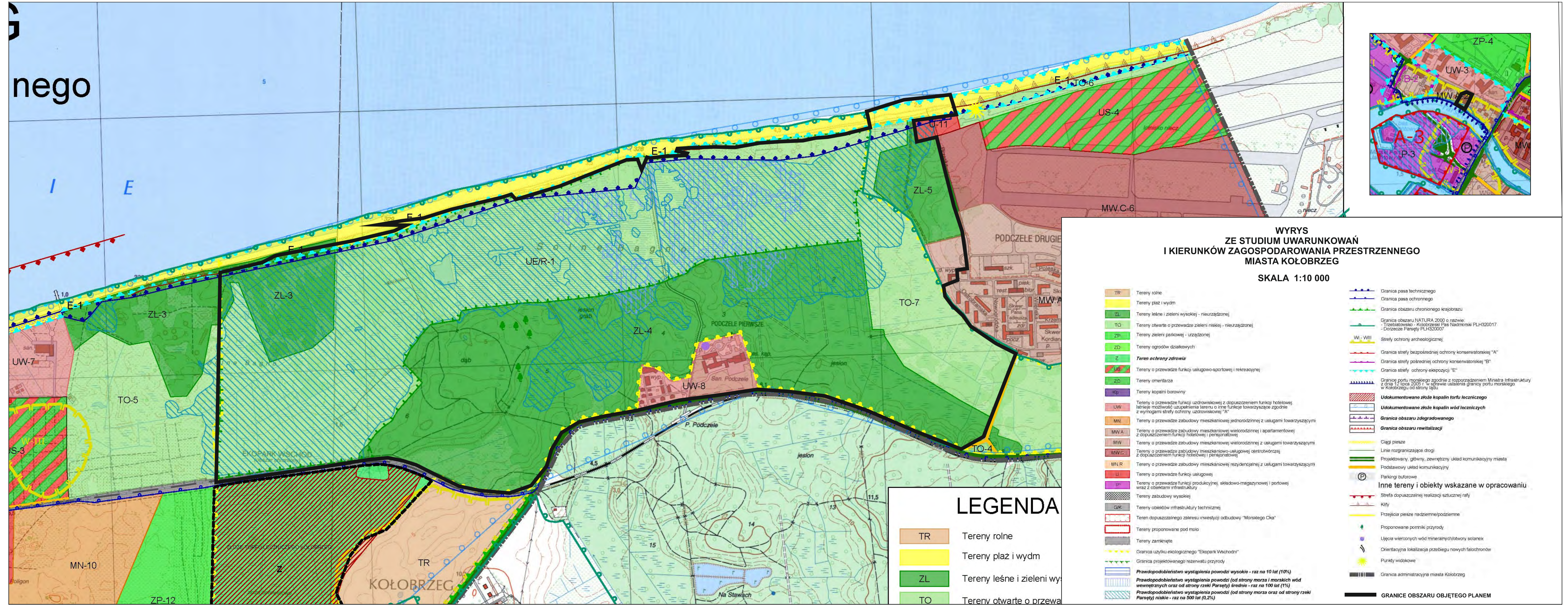


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr L/720/22  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.

ARKUSZ 13









**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 2022 r., poz. 503), **rozstrzyga się co następuje:**

Po zapoznaniu się listą nieuwzględnionych przez Prezydent Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 - część I, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydent Miasta Kołobrzeg i nie uwzględnia się:

- 1) uwagi wniesionej 10.03.2021 r., dotyczącej działki nr 4/177 w obrębie 8, o treści: *“Wnosi o: 1. ustalenie w projekcie planu funkcji w zakresie przeznaczenia terenu: „usługi kultury – teren zabudowy historycznej – Stanowisko dowodzenia”; 2. dopuszczenie możliwości lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w celu obsługi funkcji podstawowej (np. handlowe, gastronomiczne itp.)”;*
- 2) uwagi wniesionej 10.03.2021 r., dotyczącej całego obszaru i treści planu, o treści: *“1. Przedmiotem projektu są obszary o różnym statusie prawnym określonym art. 32 ust. 1 ustawy opizp. W uchwale Rady Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do opracowania projektu... (Uchwała XXXVII/570/17 z 20.11.2017 r.) wymieniono nazwę parku oraz numery ewidencyjne nieruchomości zabudowanej ul. Portowa 17 – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej wł. Z. Iwaszko – nazwa własna „Peretka” [działki o nr ew. 151, 162/11 cz. dz. nr 136 obr. 4 Kołobrzeg], położonej w centrum miasta w strefie ochrony uzdrowskiej A, ale funkcjonalnie oddalonej od obszaru uzdrowskiego „A” o ok. 100 m w kierunku południowym i ok. 4 km od zachodniej granicy opracowania, którym objęto część użytku ekologicznego o nazwie „Ekopark Wschód” w Kołobrzegu. Granice opracowania nie pokrywają się z granicami parku (Uchwała Nr XXIX/278/96 z 25 marca 1996 r., zmiana XXXV/529/2017 z dnia 13.10.2017 r.). W granice opracowania niniejszego projektu mpzp dołączono obszar nie znajdujący się w granicach użytku ekologicznego, dla którego od 1996 r. obowiązuje prawo miejscowe – uchwała RM w Kołobrzegu Nr XXXII/304/96 z dnia 17.06.1996 r. (ogł. Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 47, poz. 147) - mpzp Podczele II, w tym przypadku prace planistyczne dotyczą czynności, które powinny być nazywane – zmiana prawa miejscowego, co pominięto w uchwale o przystąpieniu i to wymaga doprowadzenia do zgodności z prawem, ponieważ z treści uchwały z 2017 r. o przystąpieniu „do projektu mpzp” pominięto sygnatury terenów wg planu mpzp z 1996 r. lub nr ewidencyjne działek dodanych z osiedla Podczele II. Tereny, gdzie obowiązuje prawo miejscowe mają ok. 10 ha i należą prawdopodobnie do kilku osób prywatnych. Obszar opracowania nazwany „Ekopark Wschód” w zał. podano na mapie o skali 10 x mniej dokładnej, jak sporządzono projekt; 2. W nazwie uchwały Nr XXXVII/570/17 z 20.11.2017 r. przedmiot opracowania określono jako „część obszaru miasta Kołobrzegu Ekopark Wschodni oraz...”. Ekopark Wschodni to nazwa własna terytorium o ustalonych granicach, w związku z czym, niniejszy projekt powinien obejmować cały Ekopark Wschodni, którego granice, jako użytku ekologicznego są prawnie dokładnie określone załącznikami z wykazem nr ewidencyjnych działek oraz współrzędnymi geodezyjnymi zewnętrznymi kamieni granicznych; 3. Uchwała RM uruchamiająca procedurę planistyczną zawiera dwa, w tym jeden o innej skali, jak rysunek planu załącznik, w których brak oznaczenia granicy użytku ekologicznego. Użytek ekologiczny jest rozległy z morską granicą ma długość około 2,5 km >obszar 385,86 ha; 4. Niniejszy, wyłożony do publicznego wglądu projekt mpzp – wielokrotnie dla wydzielanych liniami rozgraniczającymi terenów w tekście przygotowanym do uchwalenia przez Radę*

Miasta w Kołobrzegu wskazuje na obowiązujące przepisy wyższej lub równoznacznej rangi (ustawy, inne uchwały) np. dla pasa technicznego wybrzeża, obszaru górniczego, prawo miejscowe dot. strefy ekspozycyjnej - panoramy od strony morza, ochrony archeologicznej, uzdrowiskowych, leczniczego źródła „Anastazja”, obszar Natura 2000. Uchwały prawa miejscowego stosując przepisy ustaw powinny wykazać artykuły, czy paragrafy innych źródeł przepisów prawa, jako podstawę rozstrzygnięć. Projekt mpzp może uchylać np. aktualizację granic różnych stref ochronnych, korygowanie przepisów itp. Podległości pod kilka szczególnych przepisów nie należy fetyszyzować, bać się, bo wymagania przepisów szczególnych w bardzo różnym stopniu regulują zagospodarowania osadnicze i dotyczą elementów środowiska przyrodniczego. Wzdłuż polskiego wybrzeża [499 km] w wielu miejscach nasilenie konfliktów i problemów jest większe, jak w Kołobrzegu. Niniejszy odcinek dotyczy w skali Polski krótkiego odcinka położonego na 327-326 km licząc od wschodu;

**5.** Projekt został sporządzony na kopiach map zasadniczych, z których arkusze projektu 1-13 posiadają „białe plamy” o znaczących powierzchniach. Obszarów, dla których brak map zasadniczych, których nie wyłączono z granic opracowania. Artykułem 16.1 ustawy PZP określono źródło pochodzenia map, ich aktualność, skalę (1:1000) i tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wykorzystanie map katastralnych w skali 1:5000 (dla zalesiania lub wprowadzenia zakazu zabudowy), co nie obejmuje zagospodarowania stref A ochrony uzdrowiskowej - przedmiot niniejszego projektu. Na terenach, gdzie brak treści mapy zasadniczej w rysunku i tekście określono linie rozgraniczające i przeznaczenia terenów np. ZN, ale np. brak rozgraniczeń i przeznaczenia terenów pokrytych wodami – sygnatury W – tylko z takiej przyczyny projekt nie może być przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia, ponieważ sporządzono go obrażając art. 16.1 ustawy PZP;

**6.** Uwaga do §2 projektu uchwały > Błędy w metodzie sygnatur, gdzie zastosowano > alfanumeryczność – pojęcie cybernetyczne, w języku potocznym rozumiany jako kod literowo-cyfrowy, a nie jak przyjęto w projekcie: cyfrowo-literowy, co powoduje, że bardzo trudne jest korzystanie z rysunku i tekstu. W oznaczeniach brak uporządkowania, logiki. Wprowadzenie jako pierwsze cyfr 1, 2, 3, 4, 5 a dalej kodu literowego dla przeznaczenia terenu: np. KDGP, KDX, PW, ZL. ZLo, ZN, UZ, UT, U utrudnia korzystanie i rozumienie projektu. W każdej sprawie trzeba będzie czytać cały tekst i poszukiwać na całości rysunku, ponieważ brak informacji w tekście na jakim arkuszu rysunku znajduje się wydzielony obszar funkcjonalny;

**7.** Nieczytelność w skali 1:1000 > rysunek planu nie może być nieczytelny, nie powinien zakrywać danych geodezyjnych wysokościowych i ewidencyjnych, co ma miejsce, szczególnie gdy oznaczono gęstymi, ciemnymi rastrami siedliska i zbiorowiska przyrodnicze, co nie jest planistycznym rozstrzygnięciem tylko specjalną informacją przyrodniczą. Informacje o siedliskach, zbiorowiskach podaje się w waloryzacjach, a nie w planach miejscowych, których obowiązkowy zakres reguluje prawo [art. 15 ustawy PZP]. Klasyfikacja siedliskowa występuje w wyjaśnieniach – legendzie na rysunku arkusz Nr 1 projektu; pojęć nie objaśniono, a nie każdy wie co to jest buczyna pomorska, czy wydma szara. Skalę liniową – odcinek umieszczono tylko na arkuszu Nr 1;

**8.** Minimalizm rysunku planu > Zasada jest, że na mapach w skali 1:1000, w jakich obowiązkowo sporządza się MPZP na rysunku ustala się możliwie wiele elementów: powierzchnie wydzielanych funkcji terenów, parametry, wskaźniki użytkowania, wskaźniki zabudowy, wysokości zabudowy, kompozycje zieleni wysokiej i niskiej, zasady organizacji i obsługi komunikacyjnej, projektowane rzędne, zmiany ukształtowania terenu np. groble, nasypy, wykopy, utrzymanie lub likwidacje podziemnego drenażu, miejsca i parametry systemu infrastruktury technicznej, kierunki spadków np. uzbrojenia z grawitacyjnym odpływem, system melioracyjny z urządzeniami i ich rzędnymi, sytuacje dominant krajobrazowych, kompozycje urbanistyczne i architektoniczne, odpowiednio do skali map zasadniczych. Uchwała mpzp powinna regulować proces inwestycyjny, podziały i scalenia nieruchomości, zmiany stosunków własnościowych, wykupy, wywłaszczenia, plany urządzania gospodarki leśnej, gospodarkę wodną, projekty prac brzegowych morskich, proces inwestycyjny;

**9.** Projekt zawieszony na str. UM do wglądu nie spełnia przepisów prawa i wymaga, po przygotowaniu właściwych map ponownego opracowania w pełnej problematyce dostosowanej do charakterystyki przedmiotu i ponownej procedury;

**10.** Problematyka projektu jest nietypowa dla miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Ogólnie jest to teren potencjalnie parkowy położony w strefie „A” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg, częściowo zagospodarowany urządzeniami do pobytu, wędrówek, rehabilitacji ruchowej, obserwacji przyrody itp. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg struktura opracowanego w skali rysunkowej 1:10.000 obszaru Ekoparku jest strefowa. Plażę i teren na południe od pasa plaży i wydm zaliczono do użytku ekologicznego o wodnym charakterze. Strefa sięga do 400-500 m w głąb lądu. W tym miejscu przyroda nie może być pozostawiona sama sobie, bo zdarzenia z wiosny 2010 r. mogą w przyszłości powtarzać się, gdy zgromadzą się wody z nieokreślonej zlewni. Projekt w prognozie środowiskowej nie odniósł się do przyczyny zjawiska z wiosny 2010 r. Od ww. obszaru na południe, aż do szosy koszalińskiej przewidziano parki i skwery, czy przekształcenie w urządzoną zieleń miejską, podobną do Parku im. Stefana Żeromskiego, czy im. Aleksandra Fredry. Niniejszy projekt takich wskazań nie realizuje, czyli nie jest spójny z uchwalonym studium. Zaproponowany program rekreacyjny, bez komunikacji parkowej równoleżnikowej i południkowej jest zdecydowanie za skromny i skoncentrowany wyłącznie wzdłuż wybrzeża, gdzie wykonano budowlę ścieżki pieszej razem ze szlakiem rowerowym EuroVelo R-10. Na filmikach z tej trasy widać, że jest za wąska, bo z trudem mijają się dwa rowery. W ustaleniach dla terenu komunikacyjnego wzdłuż morza brak parametrów, określić przepustowości, organizacji ruchu kołowego i pieszego; **11.** W opracowaniu pominięto szlak południkowy długości ok. 1000 m – dawny odcinek czerwonego szlaku nadmorskiego, który od morza przechodził na drogę leśną, gruntową, ale wyrównaną w kierunku ul. Na Grobli (ośrodek sanatoryjny – ok. 475 osób). Poza strefą wybrzeża nie proponuje się zagospodarowania o profilu uzdrowiskowym, sportowym czy rekreacyjnym chociaż rzędne terenu, utwory geomorfologiczne, poziom wód gruntowych, występowanie pomnikowych drzew, maksymalnie korzystny do 500 m od brzegu morza topoklimat w wietrzne, wiosenne i jesienne oraz zimowe dni posiada bardzo wysokie walory, korzystniejsze od wybrzeża. Tereny Ekoparku Wschodniego nie są rezerwatem przyrody, ani parkiem narodowym, aby pozostawić przyrodę samej sobie. W projekcie, nawet w miejscach gdzie jest treść mapy, nie projektuje się zagospodarowania, szlaków rowerowych i pieszych, przyrodniczych ścieżek tematycznych, miejsc małej architektury, enklaw odpoczynkowych, miejsc na ogniska, placików, ścieżek leśnych o różnych stopniach trudności z przyrządami gimnastycznymi. Ochrona obszaru w formie użytku ekologicznego i inne „obostrzenia” nie zakazują dostępu do terenu, ani tworzenia infrastruktury. Prawdopodobnie, po wylesieniu jakiejś enklawy warunki gruntowo wodne pozwolą na lokalizację w parku nowego zespołu uzdrowiskowego, zakładu przyrodoleczniczego. Pożądanym byłoby wytyczenie nowego pasa komunikacyjnego równoleżnikowego w kierunku osiedla Podczele II, gdzie przy funkcjach mieszkalnictwa „włacza się” usługi uzdrowiskowe i turystyczne; **12.** Uwaga do §34. W stosunku do skali rysunku projekt jest zbyt ogólny w ustaleniu rodzajów przeznaczenia terenów np. symbolem Lo – wydzielono „lasy ochronne”, które są: glebochronne, wodochronne, klimatyczne, krajobrazowe, zieleni wysokiej, określono, że jest to „część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego”. Przyrodnicy w waloryzacjach gminy Kołobrzeg wnioskuje np. o zaprzestanie, a nawet usuwanie z wydm róży fałdowej (*Rosa Rugosa*) i innych ekspansywnych roślin; **13.** Uwaga do §26 (1UZ,UT, 2 UZ,UT, 3 UZ,UT), gdzie na tym samym terenie ustalono przeznaczenia z rodzaju – „UZ” – lecznictwo uzdrowiskowe, definiowane pojęciowo w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. jako przychodnie, zakłady przyrodolecznicze, szpitale, sanatoria. Na terenie razem lub zamiennie projektuje się funkcje „UT” – obiekty turystyczne – vide (ustawa o usługach turystycznych z dnia 2 sierpnia 1997 r.), z obiektami typu: hotele, motele, pensjonaty, kempingi, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe. Lokalizacje zakładów lecznictwa uzdrowiskowego wiązane są mocno ze strefą A ochrony, gdzie udział terenów zielonych wynosi 65% do ogółu terenu strefy, dla łóżka w zależności od profilu należy zabezpieczyć od 150-250 m<sup>2</sup> terenu parkowego (wg. Wysocka E., Kształtowanie przestrzeni uzdrowisk w Polsce, 1981 W-wa). Wskaźnik 65% dotyczy całej strefy A ochrony uzdrowiskowej, a nie obiektów usługowych, jakie to wskaźniki przyjęto w niniejszym projekcie. Profil usług turystycznych jest odmienny, jak uzdrowiskowy, inny we wskaźnikach programowych z tego powodu opracowując

zagospodarowanie w strefie A uzdrowiska ustalenia muszą być jednoznaczne, nie dopuszczające swobody interpretacyjnej w dalszych etapach projektowania i wydawania pozwoleń na budowę. Plan miejscowy powinien minimalizować, a nie tworzyć konflikty;

**14.** Wnosi się uwagę do rozstrzygnięcia dla wydzielonego terenu 4UZ,UT – pow. 1,637 ha, gdzie są jakieś budowle i z treści mapy można domniemać istnienie w tym miejscu budowli podziemnych i naziemnych (do wys. 12 m n.p.m), czego nie oznaczono jako obiekt kultury militarnej z zespołu lotniska. Wobec takiej sytuacji dla istniejącego obiektu lecznictwa uzdrowiskowego Mona Lisa (niewiadoma ilość osób) niniejszy projekt powinien ustalić regulację granic terenu, odpowiedniego do miejsc łóżkowych, profilu usług itd.;

**15.** Podobnie nienazwane budowle występują na terenie 5UZ,UT i 2ZN – zieleń (dawna oczyszczalnia ścieków osiedla) wraz z systemem uzbrojenia podziemnego, które na 1U znajduje się na terenie oznaczonym > powierzchnia do zabudowy. W miejscach, na sieciach podziemnych, jak kable, rury kanalizacji sanitarnej lub deszczowej nie wolno stawiać budynków, ani sadzić drzew i krzewów. Projekt nie rozstrzyga w tym zakresie > Instalacji podziemnych nie przekreślono, nie ustalono ich likwidacji, co należy do zadań własnych gminy;

**16.** Brak infrastruktury > Z mocy przepisów (art. 15 ust. 2 pkt 10) obowiązkowe jest ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, co ujęto w tekście - § 22, ale bez wskazań w przestrzeni, bez parametrów pasów dróg, ścieżek, bez ustaleń programu i miejsc usytuowania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania obiektów ustalanych do realizacji – sfera usług związanych z plażą i trasami turystycznymi. Nie wskazano sytuacji niezbędnych urządzeń, prowadzenia podziemnych kabli, stacji transformatorowych, (przepompowni ścieków, hydrantów p. poż.). Bez rozwiązania tego zakresu projekt nie może być przedłożony do uchwalenia i nie może być podstawą dla projektów technicznych. Lokalizacje źródeł pól elektromagnetycznych są niedopuszczalne w strefie A uzdrowiskowej. Niniejszy projekt nie jest spójny z przepisami prawa (art. 15 ust. 1 pkt 10 PZP). Ustalenie pasów infrastruktury technicznej jest konieczne, ponieważ miejsca takie wyklucza się z zabudowy i obowiązuje tam zakaz nasadzeń i krzewów;

**17.** W granicach projektu znajduje się 2,5 km odcinek plaży o szerokości użytecznej dla plażowania ok. 50 m tj. ok. 12 ha, gdzie może przebywać jednorazowo do kilku tysięcy osób. Zespół autorski powinien metodą szacunku prawdopodobieństwa określić program użytkowy plaż, kąpieliska i szlaków turystycznych i porównać z zaproponowanymi regulacjami dla zabudowy (niska intensywność, parterowe obiekty). Do obiektów usługowych niezbędne będzie zaprojektowanie i wybudowanie infrastruktury technicznej i jezdni z nawrotem, więc nieekonomiczna jest niska intensywność zabudowy. Faktyczne potrzeby pow. użytkowych usług mogą okazać się po obliczeniu chłonności, turystów, pasantów większe, jak w projekcie przyjęto obrysem dla powierzchni zabudowy wg rysunku razem ok. 600 m<sup>2</sup>. Wnoszę uwagę, aby wykonać bilanse dla usług gastronomicznych, handlowych z możliwością zamieszkania. Ustalić program społeczny, ilości użytkowników stałych, pacjentów jednostek uzdrowiskowych, turystów, pasantów (np. pojemność plaż i kąpieliska). Nie obliczono np. pojemności wypoczynkowej plaż, potrzebnej przepustowości i ciągów pieszych i rowerowych, które jako zbyt wąskie są krytycznie oceniane przez użytkowników z kolizjami ruchu pieszego z rowerowym i obserwatorami przyrody;

**18.** Brak informacji i zasięgu przestrzennego obszarów, gdzie obowiązuje prawo miejscowe z mocy wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zadań zrealizowanych i będących np. w toku projektowania. Niniejszy projekt może weryfikować decyzje administracyjne, projekty w toku, ustalać aneksy do nich itp.;

**19.** W granicach opracowania (dwie części) znajdują się oprócz „Perełki” dwa inne obiekty uzdrowiskowe, opisane nazwami na załączniku określającym strefę „A” uzdrowiska : „Mona Lisa” w Podczelu II ora IRW Kołobrzeg Podczele I – ul. Koszalińska 70-72, gdzie wg oferty jest 475 miejsc noclegowych. Wokół tych dwóch jednostek brak parków zdrojowych. W uzdrowiskach należy zabezpieczyć normę terenów spacerowych w sąsiedztwie ok. 250 m<sup>2</sup> na łóżko tj. np. dla ORW Koszalińska 70-72, czyli ok. 12 ha, czego projekt nie zapewnia. Logiczne > jako park zdrojowy nie można bilansować bagiennego użytku ekologicznego, który ma funkcje przyrodnicze ochronne. Funkcje ochronne są nadrzędne nad osadniczymi i uzdrowiskowymi;

**20.** Projekt nie rozstrzyga obowiązkowego zakresu (art. 15 ustawy opizp) w dziedzinie zasad ochrony



środowiska kulturowego, do jakich należy cz. obiektów Podczele I ul. Koszalińska 70-72 oraz budowle militarne po stronie zachodniej ul. Brzeskiej, gdzie projektuje się nową zabudowę; **21.** Z mapy można odczytać, że w wydzieleniu symbol „ZN” pomiędzy 1U i 4UZ, UT znajdują się jakieś budowle o okrągłym i prostokątnych rzutach (może to być dawna oczyszczalnia ścieków osiedla typu ogólnospławnego). Należy w projekcie ustalić, czy nie spływają tam wody deszczowe z lotniska i osiedla i czy w ten sposób nie jest zasilane Smolne, Słone Bagno. W tym rejonie na mapie oznaczono sieć podziemnych instalacji o znaczących przekrojach. Budowle wyłączone z eksploatacji razem z uzbrojeniem podziemnym należą do terenów obejmowanych rekultywacją, co w projekcie pominięto; **22.** Na podstawie map topograficznych Meestischblat 1:25 000, arkusz Colberg z k. XIX w. stwierdzono, że na południe od pasa wydm, gdzie są wodne rozlewiska występowały użytki zielone, łąki z systemem rowów, czyli istniejący stan jest nienaturalnym, ale degradacją. Integralna część projektu mpzp, prognoza oddziaływania na środowisko rozwiązań planistycznych nie analizuje tego zagadnienia; **23.** W projekcie brak jakiegokolwiek kompozycji w terenach zielonych, parkowych, wzdłuż ciągów pieszych, w rejonie skupisk pomników przyrody (cenne drzewa); **24.** Projekt mpzp z granicą po stronie zachodniej pasa drogowego ul. Brzeska, w której brak infrastruktury sanitarnej skomplikuje lub nawet uniemożliwi na długie lata dogodne, dobre powiązania funkcjonalne i podniesienie standardu usług związanych z pobytem na plaży; **25.** Bazując na danych źródłowych z oprac. „Prognozy środowiskowej”, której opracowanie i wyłożenie do wglądu ma umocowanie prawne w art. 17 ust. 4 ustawy opizp korzystano z opracowania pt. „Waloryzacja przyrodnicza” kilkuosobowy zespół Biura Konserwacji Przyrody S.C. – umowa DPT/BDG +DOPT/92/13 dla obszaru Ekopark Wschód, zawiera jedną mapę w skali 1:5000 (przy opracowaniu planistycznym z rysunkiem w skali 1:1000 niewystarczające). Prognoza do projektu planu jest tekstowo obszerna, ale jednowariantowa. Cechy przyrodnicze bagiennego użytku ekologicznego nie pasują do zasad zagospodarowania strefy uzdrowskiej A, gdzie funkcją użytkową są obiekty lecznictwa uzdrowskiego, ścieżki zdrowia, trasy spacerowe, restauracje, kawiarnie i inne o spokojnym charakterze, dlatego projekt mpzp mógłby wskazać korekty granic użytku ekologicznego, działania rekultywacyjne, podział powierzchni pokrytych wodami na mniejsze enklawy groblami, co podniosłoby dostępność i zwiększyło walory dla świata roślin i zwierząt oraz ludzi.”;

- 3) uwagi wniesionej 11.03.2021 r., dotyczącej działki nr 6/16 w obrębie 8, o treści: "Wnosi o: **1.** w §19 lit. a) o zmianę zapisów na „zakazuje się: rozbudowy i nadbudowy budynków chronionych planem”, „zmiany kształtu dachów budynków chronionych planem”; **2.** w §19 o rozszerzenie zapisu o lit. c) o treści „dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę budynków nie będących obiektami chronionymi planem”, „budowę nowych obiektów pod warunkiem nie naruszenia zabytkowej kompozycji”; **3.** w §21 ust. 1 pkt 1 lit. a) zmianę zapisu na „zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 17 m n.p.t., jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej”; **4.** w §21 ust. 2 pkt 1 lit. a) zmianę zapisu na „ustala się liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług lecznictwa uzdrowskiego i turystycznych nie mniej niż 1 miejsce na każde 2,5 jednostki mieszkalnej”; **5.** w §26 pkt 2 lit. e) zmianę zapisu na „wysokość zabudowy: nie większa niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż najwyższa kalenica budynków istniejących (18 m n.p.t.); **6.** w §26 pkt 2 lit. h) zmianę zapisu na „dopuszcza się: remont, przebudowę, rozbudowę oraz modernizację budynków”."
- 4) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej działek nr 4/276, 4/383 i 4/384 w obrębie 8 oraz całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnoszą o: **1.** wprowadzenie w pasie nabrzeżnym terenów objętych planem zakazu lokalizacji funkcji gastronomicznej i handlowej i przeniesienie lokalizacji tych obiektów na nieruchomości stanowiące działki nr 4/383, 4/384 i 4/276. Plaża na tym obszarze ma szerokość 60 m i winna służyć wypoczynkowi i rekreacji, a nie gastronomii, gdyż w tym celu w każdej gminie nadmorskiej obiekty te lokalizowane są poza plażą. Według stanowiska NIK nie powinno się na plaży prowadzić żadnych punktów gastronomicznych. Podnoszę też, że określone w projekcie planu pozwolenia na lokalizację w pasie nabrzeżnym funkcji gastronomicznej i handlowej wymaga ustaleń w zakresie

doprowadzenia infrastruktury technicznej do tych obiektów, w szczególności doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków. Organ sporządzający plan powinien przeprowadzić analizę potrzeb wynikających z przewidywanego ruchu turystycznego w mieście, zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków odpowiednich do ilości osób korzystających z plaży i urządzeń sanitarnych; 2. wprowadzenie zmiany (str. 18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada odcinka dla pojazdów służb ratunkowych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę dla pieszych; 3. zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód; 4. zmianę na drodze 2KDW (pieszo-rowerowa) ul. Na Grobli - zlokalizowanie w tym miejscu utwardzonej i oświetlonej drogi dojazdowej wraz z miejscem na odpoczynek. Jest to jedyne połączenie z plażą dla Ośrodka Sanatoryjnego HOLTUR i Ośrodka Podczele II, do których przyjeżdżają na turnusy rehabilitacyjne osoby starsze i niepełnosprawne. Powyższa zmiana winna być uwzględniona w planie.";

- 5) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnoszę o: 1. wprowadzenie w pasie nabrzeżnym terenów objętych planem zakazu lokalizacji funkcji gastronomicznej i handlowej i przeniesienie lokalizacji tych obiektów na nieruchomości stanowiące działki nr 4/383, 4/384 i 4/276. Plaża na tym obszarze ma szerokość 60 m i winna służyć wypoczynkowi i rekreacji, a nie gastronomii, gdyż w tym celu w każdej gminie nadmorskiej obiekty te lokalizowane są poza plażą. Określone w projekcie planu pozwolenie na lokalizację w pasie nabrzeżnym funkcji gastronomicznej i handlowej wymaga ustaleń w zakresie doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków. Organ sporządzający plan powinien przeprowadzić analizę potrzeb wynikających z przewidywanego ruchu turystycznego w mieście, zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków odpowiednich do ilości osób korzystających z plaży i urządzeń sanitarnych; 2. wprowadzenie zmiany (str. 18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada drogi publicznej dla pojazdów m.in. dla służb ratunkowych, komunalnych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej/pieszkiej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę

dla pieszych; 3. zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody z terenów parkingów miejskich i hal magazynowych wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej pasa morskiego, strefa A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. W projekcie planu nie ma informacji, że taka opinia została wydana; 4. zmianę na drodze 2KDW (pieszo-rowerowa) ul. Na Grobli - zlokalizowanie w tym miejscu utwardzonej i oświetlonej drogi dojazdowej. Jest to jedyne połączenie z plażą dla Ośrodka Sanatoryjnego HOLTUR i Ośrodka Podczele II, do których przyjeżdżają na turnusy rehabilitacyjne osoby starsze i niepełnosprawne. Pieszce dojście odcinkiem 2 KDW z ośrodków na plażę to ok. 1 km ścieżką wysypaną gruzem i piaskiem uniemożliwia dojazd na plażę wózkami inwalidzkimi. Pozostawienie drogi na tym odcinku w obecnym stanie naraża życie i zdrowie użytkowników na niebezpieczeństwo utraty życia i zdrowia i powyższa zmiana winna być uwzględniona w planie. Brak zabezpieczenia barierkach ochronnych pomiędzy groblą a zbiornikiem wodnym; 5. uzupełnienie §4 projektu planu o zapis dot. wybudowania utwardzonych dróg dojazdowych na odcinku od obiektu Holtur ul. Na Grobli i na odcinku od ul. Lwowskiej do zejścia na plażę publiczną wraz z lokalizacją na tych odcinkach oświetlenia i infrastruktury. Istniejąca ścieżka pieszo-rowerowa na ul. Brzeskiej jest niedostosowana dla potrzeb osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich, a zaplanowane w strefie A i na działce nr 4/276 tymczasowe obiekty związane z obsługą plaży nie posiadają kanalizacji miejskiej i odpowiedniej drogi dojazdowej pozwalającej na jakąkolwiek działalność gospodarczą.";

- 6) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Zarzucam: 1. brak udostępnienia do wglądu informacji publicznej zawartej w zgromadzonej w sprawie dokumentacji (w szczególności tej o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) błędnie wskazując brak takiego obowiązku po stronie organu na obecnym etapie procedury planistycznej, a tym samym uniemożliwiając zapoznanie się z przesłankami przyjętych rozwiązań i analizę dokumentacji źródłowej oraz weryfikację wykonania czynności, do których organ został zobowiązany; 2. niedopełnienie procedury planistycznej zgodnie z §12 ww. rozporządzenia, który wskazuje dokumenty wytworzone przez organ sporządzający plan w kolejności do wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w tym m.in. prognozę skutków finansowych uchwalenia mpzp. Zgodnie z informacjami udzielonymi podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dnia 26 lutego 2021 r. oraz ogłoszeniem o zaproszeniu do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie prognoz skutków finansowych uchwalenia mpzp z dnia 12 lutego 2021 r. przedmiotowa prognoza zostanie opracowana już po etapie wyłożenia, a tym samym niezgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi. Co więcej powyższe stanowi naruszenie art. 17 ustawy opizp, który reguluje kolejność czynności w zakresie procedury sporządzania planu miejscowego, co uzasadnia konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu; 3. wprowadzające w błąd oznaczenia dokumentów, ich niską jakość graficzną oraz ograniczenia edycyjne. Oznaczenie uchwały wszczynającej procedurę planistyczną i projektu mpzp poprzez przywołanie nazwy własnej użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” oraz literalnie wymienionych kilku działek wprowadza w błąd odbiorców uwzględniając również inne nieruchomości tj. położone poza użytkiem ekologicznym oraz wymienionymi działkami, stwarzając duże ryzyko niedostrzeżenia procedury przez zainteresowane podmioty, bezpośrednio dotknięte skutkami uchwalenia aktu prawa miejscowego. Stanowiąca załącznik do uchwały wszczynającej mapa poglądowa z uwagi na skalę o niską jakość utrudnia rozstrzygnięcie w sposób nie budzący wątpliwości o objęciu danego terenu procedurą planistyczną. Formalistyczne wypełnienie

obowiązku umieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej projektu mpzp oraz prognozy oddziaływania na środowisko do wglądu oraz wprowadzone zabezpieczenia informatyczne w zakresie zapisu oraz edycji i wydruku (np. poprzez możliwość zaznaczania fragmentów tekstu, wprowadzania komentarzy, wyszukiwania tekstu) przedmiotowych dokumentów stanowią wyraz podejścia minimalistycznego, utrudniającego partycypację mieszkańców w procedurze stanowienia prawa. Niska jakość podkładu mapowego do projektu mpzp uniemożliwia odczyt danych referencyjnych (projekt mpzp zawiera braki treści geodezyjnej w tym brak pomiarów sytuacyjno-wysokościowych dla obszaru wynoszącego około 200 – 250 ha, który nie może stanowić podstaw uzgodnień i opiniowania przez właściwe organy; rysunek projektu mpzp posiada treść sytuacyjno-wysokościową jedynie w pasie wzdłuż morza, na południu wzdłuż drogi relacji Kołobrzeg – Koszalin oraz fragmentarycznie na końcu ul. Brzeskiej, pomijając odcinek tejże ulicy do ul. Lwowskiej oraz znaczne obszary terenów zielonych w tym zadrzewionych oraz analizę niezbędnego otoczenia objętego procedurą obszaru. Do momentu uzupełnienia rysunku o treść sytuacyjno-wysokościową nie może on służyć jako podstawa uchwalenia projektu mpzp; 4. nieprzejrzystą strukturę tekstu projektu mpzp, pomijającą wytyczne wskazane w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej. W treści projektu mpzp oprócz pominięcia czytelnego ustrukturyzowania budowy aktu w rozdziały oraz pomieszczenia ustaleń ogólnych ze szczegółowymi, nastąpiło wielokrotne odesłanie do przepisów odrębnych bez jednoznacznego wskazania aktu normatywnego, do którego następuje odesłanie oraz zakresu w jakim do odesłanie następuje; 5. niedostateczne rozstrzygnięcie kwestii ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej poprzez pominięcie problematyki związanej z odprowadzaniem wód opadowych w kierunku kąpieliska (przebieg kilkudziesięcioletniego rurociągu kanalizacji deszczowej realizującego cele publiczne na gruncie prywatnym - brak informacji o wykonanej opinii geotechnicznej w tym zakresie), jak również brakiem zabezpieczenia sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej (uniemożliwiających wybudowanie przyłączy) w ciągu ul. Brzeskiej (na obszarze objętym projektem mpzp – teren elementarny o oznaczeniu 3KDX) w stopniu umożliwiającym realizację zamierzeń budowlanych na działkach o charakterze inwestycyjnym (a nie tylko tymczasowego zagospodarowania); Kwestionuje 6. ustalenia szczegółowe §30 ust. 2. Zbyt dużo funkcji dopuszczonych na plaży w pasie technicznym. Nie można będzie tych funkcji pogodzić z nakazem zachowania naturalnego charakteru plaży oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych. Zapisy ustaleń niezgodne z zasadami techniki prawodawczej. W zakresie zagospodarowania terenu plaży i zejścia na plażę ustalenia są niespójne z przeznaczeniem plaży, określonym w pkt 1 jako tereny plaży i wydmy stanowiące część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Dopuszczenie licznych i różnorodnych funkcji w odległościach 5 m od podstawy wydmy, 10 m od wejścia na plażę i 10 m od brzegu morza jest groźne dla bezpieczeństwa plażowiczów, gdyż pozostawia im bardzo mało miejsca na tej wąskiej 60 m plaży i utrudni działanie służb ratownictwa. Ustalenia zapisane są w sposób skomplikowany i trudny do odczytania np. w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń o charakterze sezonowym, związanych z obsługą plaży, tj. obiektów na sprzęt ratowniczy, pomocniczy i osobisty, bazy ratownicze, wieże obserwacyjno-ratownicze, przebieralnie, wypożyczalnie sprzętu, urządzenia sanitarne, sauna a także stanowiących obiekty plażowe gastronomiczne i/lub służące sportom i rekreacji i/lub związane z organizacją imprez, w formie obiektów przenośnych, o rozbiornym konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, w odległości co najmniej 5,0 m od podstawy wydmy lub budowli hydrotechnicznej oraz w odległości większej niż 10,0 m od osi zejścia i /lub zjazdu na plażę, z zastrzeżeniem lit. e tiret pierwsze oraz drugie podwójne tiret pierwsze, a tiret pierwsze oznacza – zachowanie naturalnego charakteru plaży oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych, zaś tiret drugie oznacza: - aby całkowity czas zajęcia terenu przez dopuszczone tymczasowe obiekty obejmujący czas niezbędny do przygotowania terenu, wykonania montażu obiektów, ich użytkowania i demontażu oraz uprzątnięcia terenu,

nie przekraczał łącznie 180 dni w okresie od 1 kwietnia do 15 października, z zastrzeżeniem lit. a tiret drugie podwójny tiret szóste; 7. ustalenia projektu planu - tekst planu zawarty w §1-§23, w szczególności §6, §7, §8, §9, §11, §15, §16 projektu uchwały. Tekst planu powinien zostać uzupełniony, w przypadku odsyłania do regulacji zawartych w przepisach odrębnych, o jednoznaczne wskazania aktów normatywnych, do których następuje odesłanie, oraz określenia zakresu spraw, dla których następuje to odesłanie, a tym konkretne zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia. W §1- §23 większość ustaleń odsyła do regulacji zawartych w przepisach odrębnych, nie wymieniając ani nie definiując tych przepisów. W szczególności dotyczy to ograniczeń w zagospodarowaniu zawartych w §6, §7, §8, §9, §11, §15, §16 projektu uchwały, które ustalają dla różnych terenów obowiązek uwzględnienia zasad ujętych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych. Treść uchwały powinna być poprawiona i usystematyzowana, doprowadzona do zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” Kolejność działań przy sporządzaniu projektu planu powinna być zgodna z kolejnością, określona w art. 17 ustawy opizp; 8. ustalenia projektu planu - rysunek planu. Rysunek planu należy doprowadzić do zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyłożyć ponownie do publicznego wglądu. Na mapie, którą udało się pobrać ze strony BIP, na której był wyłożony projekt planu, brakuje oficjalnej informacji o pochodzeniu mapy. Mapa jest nieczytelna on-line w zakresie danych referencyjnych, które powinny się znajdować na mapie zasadniczej lub katastralnej. Podział na arkusze i niemożność jej pobrania utrudnia odczytanie rysunku planu i nie jest oczywiste, jak wygląda niezbędne otoczenie obszaru objętego projektem. Oznaczenia graficzne są niezgodne z Rozporządzeniem – brak oznaczeń barwnych a oznaczenia czarno-białe niezgodne z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.; Zarzucę: 9. brak podstaw prawnych do objęcia niniejszą procedurą planistyczną i projektowanym planem działek, które nie znajdują się w granicach „Ekoparku Wschodniego” i nie zostały wymienione w treści tytułu projektu uchwały, w tym działki nr 4/276 obręb 8. Zgodnie z treścią projektu uchwały dotyczy ona uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki 136 w obrębie 4. Uchwałą nr XXXV/529/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 13 września 2017 r. zmieniono uchwałę w sprawie uznania za użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu. Mocą ww. uchwały w uchwale nr XXIX/278/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 25 marca 1996 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu, zmienionej uchwałą Nr LIX/560/98 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 czerwca 1998 r. wprowadzono m.in. następującą zmianę: §1 uchwały otrzymuje brzmienie: §1.1 uznaje się za użytek ekologiczny pod nazwą „Ekopark Wschodni” obszar stanowiący wschodnią część Kołobrzegu leżącą w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1. Wykaz nieruchomości stanowiących użytek ekologiczny określa załącznik nr 2. Przebieg granic użytku ekologicznego określa wykaz współrzędnych geodezyjnych stanowiący załącznik nr 3 do uchwały. Użycie w tytule projektowanej uchwały planistycznej zwrotu „Ekopark Wschodni” (wielkimi literami i w cudzysłowie) w sposób jasny i niewymagający głębszej analizy wskazuje na to, że projektowany plan obejmuje działki znajdujące się w granicach użytku ekologicznego. Nazwa własna „Ekopark Wschodni” mocą wyżej powołanych uchwał Rad Miejskiej, a później Rady Miejskiej w Kołobrzegu została zarezerwowana dla terenów leżących w granicach użytku ekologicznego. Tytuł projektu uchwały planistycznej wskazuje, że oprócz terenów użytku ekologicznego planem są objęte jedynie działki nr 151, 162/11 i część działki 136 w obrębie 4. Tymczasem załącznik graficzny do planu obejmuje ponadto inne działki nieznajdujące się w granicach „Ekoparku Wschodniego” oraz niewymienione w tytule projektu uchwały. Działkom tym odpowiadają określone ustalenia w części pisemnej planu. Organ w projekcie uchwały planistycznej nie może dowolnie zmieniać granic krain geograficznych czy użytków ekologicznych, na które

się powołuje. Władztwo planistyczne nie zezwala na tak daleką ingerencję w inną sferę, jaką jest ustalenie granic geograficznych użytku ekologicznego. Zmiana granic Ekoparku może się odbyć jedynie we właściwym temu trybie, w drodze zmiany wyżej wspomnianej uchwały nr XXIX/278/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 25 marca 1996 r., zmienionej kolejnymi uchwałami. Tymczasem uchwała określająca granice Ekoparku Wschodniego jest ważna i funkcjonuje w obrocie. Projektowana uchwała planistyczna jest więc w sposób jawny sprzeczna z wcześniejszą uchwałą określającą granice Ekoparku Wschodniego, na które z resztą powołano się w projekcie uchwały planistycznej. Do działek, które leżą w granicach Ekoparku Wschodniego i nie zostały wymienione w treści uchwały planistycznej należy działka o nr 4/276 w obrębie 8, która nie powinna być objęta zaprojektowanym planem. Użycie wielkich liter oraz cudzysłowu w tytule projektowanej uchwały powoduje, że nie może być mowy w uchwale o jakichkolwiek innych granicach Ekoparku, niż te określone dla użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”. Inne granice „Ekoparku Wschodniego”, niż określone w ostatniej uchwale zmieniającej z dnia 13 września 2017 r. nie zostały zresztą nigdzie określone. Uchwała z 2017 r. w sposób wiążący wytycza granice użytku ekologicznego, na który powołano się w projektowanej uchwale planistycznej. Należy więc stwierdzić, że uchwała planistyczna dotyczy jedynie obszaru użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki 136 w obrębie 4.”;

- 7) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej działki nr 4/276 w obrębie 8 oraz całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnoszę o: **1.** wprowadzenie w pasie nabrzeżnym terenów objętych planem zakazu lokalizacji funkcji gastronomicznej i handlowej i przeniesienie lokalizacji tych obiektów na nieruchomości stanowiące działki nr 4/383, 4/384 i 4/276. Plaża na tym obszarze ma szerokość 60 m i winna służyć wypoczynkowi i rekreacji, a nie gastronomii, gdyż w tym celu w każdej gminie nadmorskiej obiekty te lokalizowane są poza plażą. Według stanowiska NIK nie powinno się na plaży prowadzić żadnych punktów gastronomicznych. Podnosi też, że określone w projekcie planu pozwolenie na lokalizację w pasie nabrzeżnym funkcji gastronomicznej i handlowej wymaga ustaleń w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej do tych obiektów, w szczególności doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków. Organ sporządzający plan powinien przeprowadzić analizę potrzeb wynikających z przewidywanego ruchu turystycznego w mieście, zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków odpowiednich do ilości osób korzystających z plaży i urządzeń sanitarnych; **2.** wprowadzenie zmiany (str.18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada drogi publicznej dla pojazdów m.in. dla służb ratunkowych, komunalnych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej/pieszkiej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę dla pieszych; **3.** zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody z terenów parkingów miejskich i hal magazynowych wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. W projekcie planu nie ma

informacji, że taka opinia została wydana; 4. zmianę na drodze 2KDW (pieszo-rowerowa) ul. Na Grobli - zlokalizowanie w tym miejscu utwardzonej i oświetlonej drogi dojazdowej. Jest to jedyne połączenie z plażą dla Ośrodka Sanatoryjnego HOLTUR i Ośrodka Podczele II, do których przyjeżdżają na turnusy rehabilitacyjne osoby starsze i niepełnosprawne. Piesze dojście odcinkiem 2KDW z ośrodków na plażę to ok. 1 km ścieżką wysypaną gruzem i piaskiem uniemożliwia dojazd na plażę wózkami inwalidzkimi. Pozostawienie drogi na tym odcinku w obecnym stanie naraża życie i zdrowie użytkowników na niebezpieczeństwo utraty życia i zdrowia i powyższa zmiana winna być uwzględniona w planie; 5. uzupełnienie §4 projektu planu o zapis dot. wybudowania utwardzonych dróg dojazdowych na odcinku od obiektu Holtur ul. Na Grobli i na odcinku od ul. Lwowskiej do zejścia na plażę publiczną wraz z lokalizacją na tych odcinkach oświetlenia i infrastruktury. Istniejąca ścieżka pieszo-rowerowa na ul. Brzeskiej jest niedostosowana dla potrzeb osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich, a zaplanowane w strefie A i na działce nr 4/276 tymczasowe objekty związane z obsługą plaży nie posiadają kanalizacji miejskiej i odpowiedniej drogi dojazdowej pozwalającej na jakąkolwiek działalność gospodarczą.";

- 8) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej działek nr 4/276, 4/383 i 4/384 w obrębie 8 oraz całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnosi o: 1. wprowadzenie w pasie nabrzeżnym terenów objętych planem zakazu lokalizacji funkcji gastronomicznej i handlowej i przeniesienie lokalizacji tych obiektów na nieruchomości stanowiące działki nr 4/383, 4/384 i 4/276. Plaża na tym obszarze ma szerokość 60 m i winna służyć wypoczynkowi i rekreacji, a nie gastronomii, gdyż w tym celu w każdej gminie nadmorskiej objekty te lokalizowane są poza plażą. Według stanowiska NIK nie powinno się na plaży prowadzić żadnych punktów gastronomicznych. Podnosi też, że określone w projekcie planu pozwolenia na lokalizację w pasie nabrzeżnym funkcji gastronomicznej i handlowej wymaga ustaleń w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej do tych obiektów, w szczególności doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków. Organ sporządzający plan powinien przeprowadzić analizę potrzeb wynikających z przewidywanego ruchu turystycznego w mieście, zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków odpowiednich do ilości osób korzystających z plaży i urządzeń sanitarnych; 2. wprowadzenie zmiany (str. 18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada drogi publicznej dla pojazdów m.in. dla służb ratunkowych, komunalnych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej/pieszkiej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę dla pieszych; 3. zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody z terenów parkingów miejskich i hal magazynowych wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód; 4. zmianę na drodze 2KDW (pieszo-rowerowa) ul. Na Grobli - zlokalizowanie w tym miejscu utwardzonej i oświetlonej drogi dojazdowej. Jest to jedyne połączenie z plażą dla Ośrodka Sanatoryjnego HOLTUR i Ośrodka Podczele II, do których przyjeżdżają na turnusy rehabilitacyjne osoby



starsze i niepełnosprawne. Pieszce dojście odcinkiem 2KDW z ośrodków na plażę to ok. 1 km ścieżką wysypaną gruzem i piaskiem uniemożliwia dojazd na plażę wózkami inwalidzkimi. Pozostawienie drogi na tym odcinku w obecnym stanie naraża życie i zdrowie użytkowników na niebezpieczeństwo utraty życia i zdrowia i powyższa zmiana winna być uwzględniona w planie.";

9) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej działek nr 4/276, 4/383 i 4/384 w obrębie 8 oraz całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnoszę o: **1.** wprowadzenie w pasie nabrzeżnym terenów objętych planem zakazu lokalizacji funkcji gastronomicznej i handlowej i przeniesienie lokalizacji tych obiektów na nieruchomości stanowiące działki nr 4/383, 4/384 i 4/276. Plaża na tym obszarze ma szerokość 60 m i winna służyć wypoczynkowi i rekreacji, a nie gastronomii, gdyż w tym celu w każdej gminie nadmorskiej obiekty te lokalizowane są poza plażą. Według stanowiska NIK nie powinno się na plaży prowadzić żadnych punktów gastronomicznych. Podnosi też, że określone w projekcie planu pozwolenie na lokalizację w pasie nabrzeżnym funkcji gastronomicznej i handlowej wymaga ustaleń w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej do tych obiektów, w szczególności doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków. Organ sporządzający plan powinien przeprowadzić analizę potrzeb wynikających z przewidywanego ruchu turystycznego w mieście, zapotrzebowania na wodę i odprowadzenie ścieków odpowiednich do ilości osób korzystających z plaży i urządzeń sanitarnych; **2.** wprowadzenie zmiany (str. 18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada drogi publicznej dla pojazdów m.in. dla służb ratunkowych, komunalnych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej/pieszkiej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę dla pieszych; **3.** zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody z terenów parkingów miejskich i hal magazynowych wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód; **4.** zmianę na drodze 2KDW (pieszo-rowerowa) ul. Na Grobli - zlokalizowanie w tym miejscu utwardzonej i oświetlonej drogi dojazdowej wraz z miejscem na odpoczynek. Jest to jedyne połączenie z plażą dla Ośrodka Sanatoryjnego HOLTUR i Ośrodka Podczele II, do których przyjeżdżają na turnusy rehabilitacyjne osoby starsze i niepełnosprawne. Powyższa zmiana winna być uwzględniona w planie.";

10) uwagi wniesionej 12.03.2021 r., dotyczącej działek nr 4/276, 4/383 i 4/384 w obrębie 8 oraz całego obszaru i tekstu planu, o treści: "Wnosimy o: **1.** wprowadzenie zmiany (str. 18) polegającej na wprowadzeniu zapisu przewidującego możliwość sytuowania części lądowej mola na obszarze objętym planem pod warunkiem zapewnienia utwardzonej drogi dojazdowej z lokalizacją parkingu na ul. Brzeskiej do mola oraz zapewniania na tym odcinku drogi oświetlenia i publicznych toalet oraz stacji roweru miejskiego dla turystów. Usytuowanie mola w sąsiedztwie strefy ochronnej A bez zapewnienia do niego drogi dojazdowej umożliwiającej przejazd nią pojazdów służb ratowniczych z możliwością zawrócenia ciężkich



pojazdów ratowniczych (straż pożarna, pogotowie ratunkowe) narazi użytkowników mola na niebezpieczeństwo nie udzielenia im niezbędnej pomocy medycznej i ppoż. Odcinek ul. Brzeskiej wzdłuż U-11 nie posiada drogi publicznej dla pojazdów m.in. dla służb ratunkowych, komunalnych, co uniemożliwia dojazd na plażę dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz służb ratunkowych. Ponadto istnieje zagrożenie kolizją przy skrzyżowaniu ścieżki rowerowej/pieszkiej od strony Kołobrzegu i zejścia na plażę dla pieszych;

2. zmianę lokalizacji kolektora deszczowego odprowadzającego wody opadowe z lotniska Bagicz i Osiedla Podczele II wprost na publiczną plażę i do Morza Bałtyckiego. Kolektor z 1930 r. przebiega obecnie m.in. przez prywatne działki o nr 4/383, 4/384 i 4/276, a rura wylotowa kolektora wylewa wody z terenów parkingów miejskich i hal magazynowych wprost na plażę narażając turystów na niebezpieczeństwo i zanieczyszcza środowisko w strefie przyległej do Ekoparku Wschodniego i strefy ochronnej A. Wylot odprowadzający wody opadowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, może być usytuowany w odległości mniejszej niż 1 km jedynie w przypadku, gdy organ właściwy w sprawie pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód.”;

11) uwagi wniesionej 17.03.2021 r., dotyczącej działek nr 6/3, 6/4, 6/5, 6/10, 6/12, 6/16 w obrębie 8, o treści: *Wnosimy o zmianę zapisu § 26 ust. 2 lit. e "wysokość zabudowy nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne i 20,0 m n.p.m." na zapis: „wysokość zabudowy nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne i 20,0 m n.p.t.”;*

12) uwagi wniesionej 21.09.2021 r. (po terminie), dotyczącej działki nr 1 w obrębie 15, o treści: *„Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki na działkę o charakterze terenu usług turystycznych, w ten sposób, aby jej właściciel uprawniony był do wybudowania na jej obszarze 2,5 kondygnacyjnego zespołu hotelowo-rekreacyjnego na 300 osób wraz z zapleczem gastronomicznym, restauracja, kompleks basenowo -rekreacyjny, jacuzzi, kręgielnia, sala bilardowa, sauna, solarium, gabinet odnowy biologicznej itp. pomieszczeniami związanymi z funkcjonowaniem hotelu o podwyższonej kategorii. Wskazuje, iż do dnia dzisiejszego wnioskodawca poniósł znaczne koszty związane z opisaną powyżej planowaną inwestycją. Ponadto, co istotne planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko. W ramach rozwiązań chroniących środowisko, jako medium grzewcze planuje się zastosować gaz – nieaktywny i stosunkowo nieszkodliwy (przy zastosowaniu specjalnych filtrów) dla środowiska. Natomiast w związku z rozbudowaną funkcją parkingową i gastronomiczną przewiduje się montaż separatorów olejowych i tłuszczowych. Wskazuje także, iż w związku z planowanym zastosowaniem nowoczesnych materiałów oraz urządzeń, wszelkie substancje emitowane do środowiska naturalnego mieszczą się w przewidywanej normie. Ponadto, ustalenie przeznaczenia ww. nieruchomości gruntowej w sposób uniemożliwiający właścicielowi posadowienie na jej terenie zespołu hotelowo-rekreacyjnego stanowi swojego rodzaju naruszenie i ograniczenie prawa własności, a które to prawo jest podstawowym prawem rzeczowym o charakterze bezwzględny. Co więcej realizacja przedmiotowej inwestycji niewątpliwie wpłynie także na rozwój turystyki masowej w gminie, dzięki niej zostanie utworzonych wiele nowych miejsc pracy, a więc również przyczyni się ona w sposób wymierny do zmniejszenia stopy bezrobocia w gminie Kołobrzeg.”*

**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 2022 r., poz. 503), **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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), 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.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 5) gospodarka odpadami.

**§ 3.** 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 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, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.), przy czym:

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

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury deszczowej wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 będą realizowane przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych 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 niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr L/720/22  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 27 kwietnia 2022 r.  
Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 - część I, była potrzeba doprowadzenia zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w terminie 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła Uchwałę Nr XXXV/529/17 z dnia 13 września 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uznania za użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni” terenów leżących we wschodniej części Kołobrzegu, co dało podstawę do rozpoczęcia prac planistycznych. Plan objął również część terenów wzdłuż ul. Brzeskiej, głównie niezagospodarowanych, dla których obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego osiedla - „Podczele II”, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 47, poz. 147), którego ustalenia są w świetle obecnie obowiązujących przepisów niepełne i wymagają uzupełnienia. Ustalenia planu uwzględniają również bieżące potrzeby Gminy Miasto Kołobrzeg w zakresie realizacji celów publicznych, związanych z ochroną zabytków, rozwojem infrastruktury komunikacyjnej, itp.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z niego, 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, 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 wskazanych na rysunku planu przebiegach nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument nie obejmuje również terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Grunty te zostały wyłączone, na mocy Uchwały Nr XXXIV/475/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, która dopuszcza możliwość odrębnego opracowywania i uchwalania częściowych planów miejscowych dla poszczególnych fragmentów obszarów wskazanych w załączniku graficznym uchwały inicjującej z 2017 r., do odrębnego planu miejscowego, dla którego proces uzyskiwania takiej zgody trwa i który będzie przedstawiony do uchwalenia w późniejszym czasie.

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; zakazu nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, ustaleń dla ochrony zabytków, stref ochrony konserwatorskiej oraz stref ochrony ekspozycji,

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 sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej sieci wodociągowej poprzez hydranty zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi; plan obejmuje strefy „A” i „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg a jego ustalenia pomagają zachować walory uzdrowiskowe obszaru;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 20,0 m n.p.m. czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

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

c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w możliwym zakresie, zgodnym z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu ładu przestrzennego;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenów z uwzględnieniem strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg) i ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 20,0 m n.p.m. (ze wskazanymi w planie uzasadnionymi wyjątkami),

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-jezdnymi, 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 sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej, poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych a także w BIP Urzędu Miasta. 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, a także w związku z wejściem w życie zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP.

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 miejskiej zabudowy uzdrowskiej, hotelowej oraz usługowej, przy czym większość obszaru planu stanowią tereny zieleni i plaż, bez możliwości zabudowy. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, intencją sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 była potrzeba doprowadzenia zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. 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. Pozwoli to turystom i kuracjom wykorzystać istniejącą infrastrukturę turystyczną i rozrywkową.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania

rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie. Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 20 listopada 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/570/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4. Obecnie w mieście ocena aktualności Studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub Studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r.

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. i zmienionego Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolami: MW.A.-2 i MW.A.-4 (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej), UW-8 (teren o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej; gdzie istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodne z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej „A”), U-11 (teren o przewadze funkcji usługowej), ZL-3, ZL -4, ZL-5 (tereny leśne i zieleni wysokiej – nieurządzonej), UE/R-1 (teren projektowanego rezerwatu przyrody), TO-7 (teren otwarty o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej), oraz kolorem żółtym (tereny plaż i wydm).

Niniejszy plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne: tereny lasów, tereny zieleni, tereny plaży i wydm stanowiące część pasa technicznego z wyłączeniem wydm, tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, tereny ciągów pieszo-rowerowych o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Niniejszy plan nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 - część I na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jej podstawie można uznać, że projekt ww. planu miejscowego spełnia kryteria zasadności sporządzenia i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta Kołobrzeg. Obecnie nieruchomości nie przynoszą do budżetu miasta znaczących dochodów. Po uchwaleniu planu nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz w związku ze sprzedażą nieruchomości gminnej i jej zagospodarowaniem oraz z możliwością zawierania umów dzierżawy przez Gminę Miasto Kołobrzeg lub przez jednostki pod nią podlegające, których funkcjonowanie powiązane jest z budżetem miasta. Do budżetu wpłynie sukcesywnie podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Większość terenu opracowania pozostanie bez możliwości zabudowy, jako tereny cenne pod kątem przyrodniczym, których objęcie planem miejscowym będzie neutralne dla budżetu miasta. Na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. W dużej mierze gmina z tego tytułu nie będzie ponosiła wydatków, gdyż istniejąca infrastruktura jest w zasięgu terenów inwestycyjnych objętych planem i jest wystarczająca, w przypadku gdy należy ją rozbudować, koszty te zbilansują się, np. w ramach zawieranych umów dzierżawy. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu głównie doprowadzenie do szeroko rozumianej zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Zgodnie z art. 38b ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w terminie 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W toku niniejszej procedury planistycznej rozpatrzono 3 wnioski złożone po terminie składania wniosków wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Kołobrzeg, z których żaden nie dotyczy obszaru objętego przedłożonym planem miejscowym - część I. W okresie wskazanym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynął żaden wniosek.

Prezydent Miasta również ogłosił w "Gazecie Kołobrzesckiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, zarówno w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu na parterze budynku Urzędu Miasta Kołobrzeg w godzinach przyjmowania jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych

w BIP. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz dodatkowo w postaci transmisji na kanale YouTube UMK. W debacie aktywnie uczestniczyły osoby. W terminie składania uwag wpłynęło 12 uwag. Jedna uwaga została złożona po terminie składania uwag wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Uwaga ta, postulująca o zapisy planu miejscowego, które stanowiły naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, nie została uwzględniona. Spośród 12 uwag złożonych w terminie, jedna została uwzględniona i jedna została nieuwzględniona, gdyż postulowała zapis planu miejscowego, który stanowiłby naruszenie ustaleń Studium. Pozostałe 10 uwag zawierały szereg postulatów spośród, których tylko część dotyczy obszaru objętego przedłożonym planem miejscowym - część I, i spośród których tylko niewielka część została uwzględniona. Pozostała zaś ich część nie uwzględniona w liście nieuwzględnionych uwag wraz z niniejszą uchwałą została przedstawiona Radzie Miasta Kołobrzeg do rozpatrzenia. Postulaty z uwag dotyczące terenów wydzielonych na mocy Uchwały Nr XXXIV/475/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek nr 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4, która dopuszcza możliwość odrębnego opracowywania i uchwalania częściowych planów miejscowych dla poszczególnych fragmentów obszaru wskazanego w załączniku graficznym uchwały inicjującej z 2017 r., do odrębnego planu miejscowego, zostały zakwalifikowane jako uwagi dotyczące odrębnego planu miejscowego i będą rozpatrywane w toku jego procedowania i uchwalenia.

#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli miastu na wypełnienie ustawowego obowiązku wynikającego z położenia terenu opracowania w strefie „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, objęcie ochroną planistyczną części użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, w niewielkim zakresie również realizację planów inwestycyjnych, a przy tym spowoduje wymierne korzyści dla miasta, jego mieszkańców oraz przyjeżdżających turystów i kuracjuszy. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.