

**UCHWAŁA NR XXXI/451/17
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 19 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/105/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLII/560/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 lutego 2014 r., poz. 742), którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego obejmującego działki nr 4, 5/1, 5/2 i 2/3 w obrębie 5 o łącznej powierzchni ok. 0,8051 ha i oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

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

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na 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;

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

5) **usługi służące obsłudze pacjenta** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług bytowych, drobnego handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, wykonywania wolnych zawodów;

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

7) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć położenie nad poziomem morza najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem;

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu **UZ** - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego.

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

2. Linie zabudowy nie dotyczą istniejących na terenie elementarnym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ich przebudowę i remonty.

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

§ 7. 1. Zakazuje się podziałów nieruchomości.

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

§ 8. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym.

§ 9. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem;

2) 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.

§ 10. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

§ 12. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach zabytkowego parku im. Stefana Żeromskiego wpisanego do rejestru zabytków.

2. Nakazuje się:

1) zachowanie układu alei parkowych;

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

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

§ 13. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Nakazuje się:

1) zachowanie, konserwację i rewaloryzację elementów zagospodarowania założeń zieleni, dopuszcza się jej wycinkę wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych;

2) ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem.

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

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

2. W strefie "A" ochrony uzdrowiskowej należy:

1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);

2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni czyli powierzchni gruntu pokrytych roślinnością trwałą lub sezonową, który wynosi nie mniej niż 65%.

§ 15. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

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

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę na cele:

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

2) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,

5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

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

7) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza obszarem planu sieci gazowej;

8) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

§ 17. Na obszarze planu:

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

2) nakazuje się:

- a) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- b) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ** o powierzchni ok. 0,8051 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego z dopuszczeniem innych usług służących obsłudze pacjenta lecz nie więcej niż na 15% powierzchni użytkowej budynków;

2) zasady zagospodarowania:

- a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, pomieszczenia innych usług służących obsłudze pacjenta,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się dla istniejących takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, okapy, rury spustowe czy schody i rampy zewnętrzne, w tym ich zadaszania, w części wykraczającej poza ustalone linie zabudowy ich przebudowę i remonty,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 1,5 i nie większy niż 3,0,
- d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 15% i nie większa niż 40% powierzchni terenu elementarnego,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni terenu elementarnego,

f) dla przebudowy i nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysokość zabudowy:

- w części przekraczającej poziom 20,0 m n.p.m. do wysokości istniejącej,
- w części nieprzekraczającej poziomu 20,0 m n.p.m. nie wyżej niż 20,0 m n.p.m.,

g) dla zabudowy nowoprojektowanej a także dobudowy i rozbudowy budynków istniejących wysokość zabudowy: nie wyżej niż 20,0 m n.p.m.,

h) dachy płaskie,

i) kolorystyka elewacji: stonowana,

j) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego,

k) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków tablic, neonów, w tym reklam podświetlanych, o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 3,0 m² na jednym budynku,

l) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków należy zapewnić w garażu, w tym podziemnym, liczoną jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy, odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie przekraczającą 15% miejsc noclegowych w zakładzie lecznictwa uzdrowiskowego;

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu dróg publicznych gminnych;

4) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej;

5) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do strefy ochronnej "A" uzdrowiska;

6) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

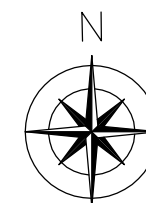
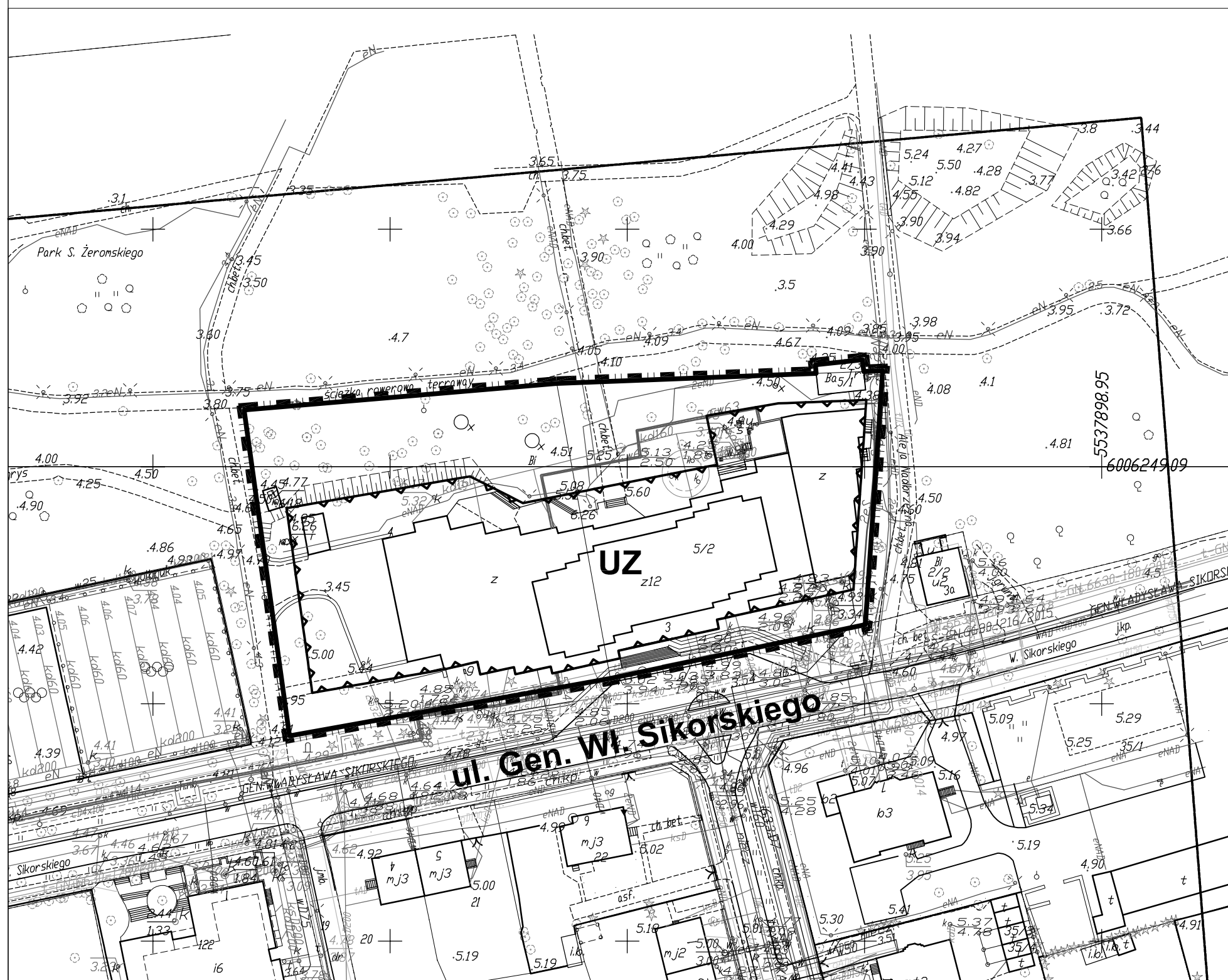
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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





Przewodniczący Rady

Ryszard Szufel

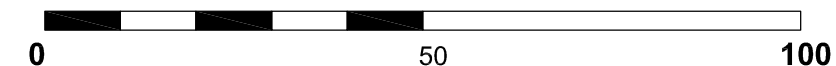
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego

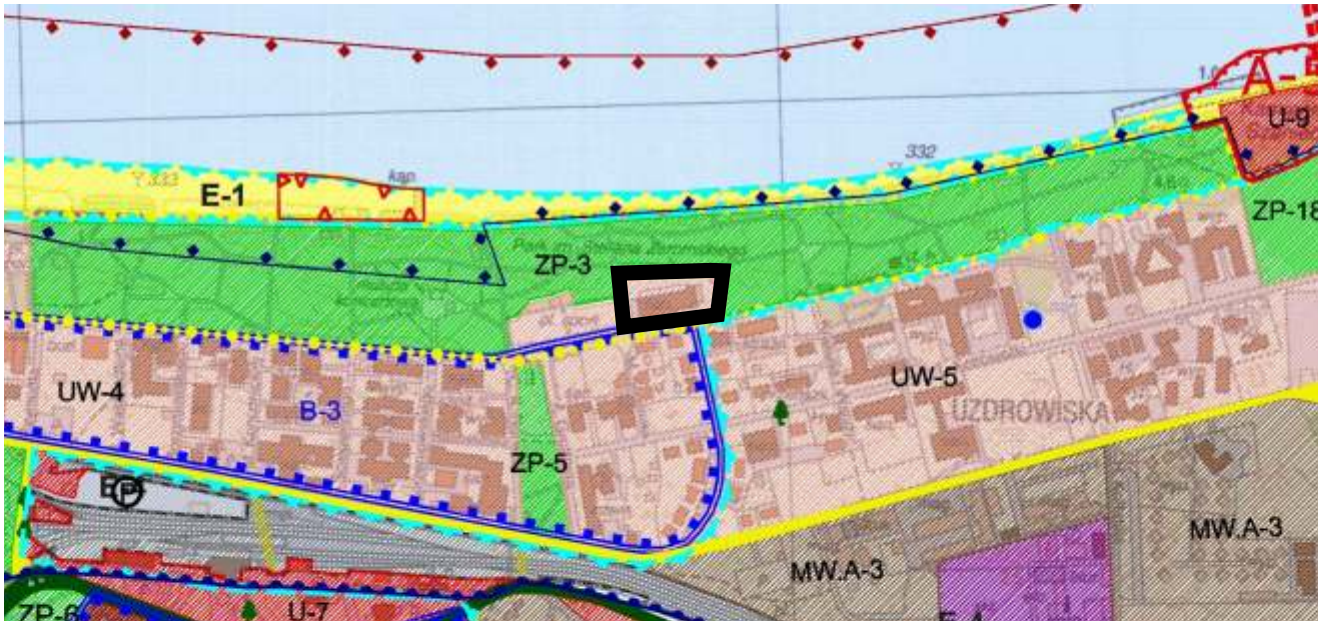


OZNACZENIA:

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

SKALA 1:1000





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

SKALA 1:10 000

LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy	
TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydmy
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZO	Tereny ogrodów działkowych
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny cmentarza
	Teren kopalni borowiny
Tereny przeznaczone pod zabudowę	
UW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MWA	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MWA-C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ośrodkowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MNR	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod molo
Tereny zamknięte	
	Tereny zamknięte
Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych	
	Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
	Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)
	Obszar górniczy "Mirocice"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2003 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
	Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
Tereny infrastruktury technicznej	
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
Tereny komunikacji	
	Ciągi pisze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
(P)	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/451/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 19 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje:**

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/451/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 19 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje:**

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

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego jest takie określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, które umożliwi zabudowę nowopowstałego w 2015 r. zadaszonego tarasu i uzyskanie dodatkowych pomieszczeń zabiegowych, a także dobudowę zewnętrznego szybu panoramicznej windy.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenu 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 wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy; zakazując grodzenia terenu elementarnego, 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 leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; nakazując zachowanie układu alei parkowych, remont i odtworzenie zniszczonych urządzeń melioracyjnych i ochronę przed powierzchniowym zanieczyszczeniem, zachowanie, konserwację i rewaloryzację elementów zagospodarowania założeń zieleni, dopuszczając jej wycinkę wyłącznie w przypadkach przewidzianych w przepisach odrębnych, nakazując ochronę

krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem; zakazując wszelkich działań inwestycyjnych i technicznych mogących niekorzystnie wpłynąć na trwałość szaty roślinnej, warunki wodne lub stwarzać inne zagrożenia, prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-glebowych oraz uszkodzenie systemów korzeniowych drzew;

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 zaopatrzonego w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zachowanie układu alei parkowych, remont i odtworzenie zniszczonych urządzeń melioracyjnych i ochronę przed powierzchniowym zanieczyszczeniem, zachowanie, konserwację i rewaloryzację elementów zagospodarowania założeń zieleni czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy;

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie takiego a nie innego przeznaczenia tego terenu miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych;

c) prawo własności, poprzez uwzględnienie wniosków użytkownika wieczystego terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz

e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu;

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy uzdrowskiej – należącej do Uzdrowska Kołobrzeg S.A., otwarte 3 maja 1980 r. sanatorium stanowiące 12-kondygnacyjny obiekt z 200 pokojami. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego jest takie określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu, które umożliwi zabudowę nowopowstałego w 2015 r. zadaszonego tarasu i uzyskanie dodatkowych pomieszczeń zabiegowych, a także dobudowę zewnętrznego szybu panoramicznej windy. Nie mniej jednak należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowsko-wypoczynkowej miasta. Pozwoli to turystom i kuracjom wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem na wniosek Uzdrowska Kołobrzeg S.A. o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 18 stycznia 2013 r. podjęła uchwałę Nr XXVII/375/13 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego (uchwała inicjująca), a następnie po przeprowadzeniu przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego, stanowiącego działki nr 4, 5/1, 5/2 i 2/3 w obrębie 5 o łącznej powierzchni 0,8051 ha uchwałą Nr XLII/560/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. Jednakże po realizacji inwestycji, którą umożliwiła owa zmiana planu miejscowego, okazały się nie wystarczające jej zmiany dla jeszcze dalszych planów inwestycyjnych Uzdrowska Kołobrzeg S.A. Zatem ponownie, na ich wniosek, po przeprowadzeniu kolejnej już analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 8 września 2015 r. podjęła uchwałę Nr XI/105/15 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowsko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego. Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolem UW-5 teren istniejącej zabudowy uzdrowskiej, usługowej i mieszkaniowej, z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: uzdrowską, hotelową,

konferencyjną, sportowo-rekreacyjną, gastronomiczną na potrzeby ww. funkcji.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen Wł. Sikorskiego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi również nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpływa sukcesywnie, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli oraz wpływy z opłaty uzdrowskiej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu takie określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem, które umożliwią zabudowę nowopowstałego w 2015 r. zadaszego tarasu i uzyskanie dodatkowych pomieszczeń zabiegowych, a także dobudowę zewnętrznego szybu panoramicznej windy.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego - działek nr 4, 5/1, 5/2 i 2/3 w obrębie 5, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 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 trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Nikt nie przybył na dyskusję publiczną. Nie wpłynęła również żadna uwaga.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli użytkownikowi wieczystemu Uzdrowisku Kołobrzeg S.A. na realizację zamierzeń inwestycyjnych - zabudowę nowopowstałego w 2015 r. zadaszego tarasu i uzyskanie dodatkowych pomieszczeń zabiegowych, a także dobudowę zewnętrznego szybu panoramicznej windy. Wpłynie na podniesienie standardu świadczonych przez zakład lecznictwa uzdrowskiego "Perła Bałtyku" usług.