

**UCHWAŁA NR XXXV/517/17  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 13 września 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego**

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 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/633/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego 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), obejmującej teren położony przy ul. T. Rafińskiego, 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 Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 01995 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) 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:
  - a) budynków w części terenu elementarnego na długości 17,00 m i w odległości 6,20 m od granicy terenu elementarnego z pasem drogowym ul. T. Rafińskiego,
  - b) w pozostałej części terenu elementarnego następujących stałych elementów budynków:

- ryzalitów i loggii o łącznej długości nie przekraczającej 50% długości sumy lic ścian budynków umieszczonych w obowiązujących liniach zabudowy,
- gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków oraz następujących stałych elementów budynków związanych z ww. ryzalitami i loggiami: gzymsów, okapów, rur spustowych, a także od strony ul. Ks. P. Ściegiennego i ul. J. C. Korzeniowskiego schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

2) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której muszą być umieszczone lica ścian budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków oraz następujących stałych elementów budynków:

- ryzalitów i loggii o łącznej długości nie przekraczającej 50% długości sumy lic ścian budynków umieszczonych w obowiązujących liniach zabudowy,
- gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

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

4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęłą przez wszystkie budynki zlokalizowane na jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu elementarnego nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu, pokrywający się z granicami działki budowlanej nr 86 w obrębie 4 przy ul. Rafińskiego, liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

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 terenu zgodnie z rysunkiem planu: **UZ,UT** - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych.

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

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

**§ 7. 1.** Zakazuje się podziałów nieruchomości:

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

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

**§ 9.** Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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 strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2. Nakazuje się:

- 1) wizualne zachowanie i odtworzenie (odwzorowanie) szerokości frontów historycznej parcelacji;
- 2) dostosowanie elementów zagospodarowania terenu oraz zabudowy do wartości zabytkowych strefy i obiektów zabytkowych znajdujących się w jej granicach;
- 3) lokalizację dwóch głównych wejść na osiach części elewacji frontowej umieszczonej w obowiązujących liniach zabudowy od ul. T. Rafińskiego;
- 4) zastosowanie w elewacjach frontowych ryzalitów i/lub loggii;
- 5) przeszklenie części elewacji frontowej umieszczonej w nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. T. Rafińskiego na powierzchni co najmniej 70% powierzchni ściany;
- 6) zwieńczenie budynku wysuniętym przed linię zabudowy gzymsem.

3. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13.** 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

**§ 14.** 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.

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

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,

- b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;
- 5) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującą się poza obszarem planu sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1995 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe,
- b) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
- c) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,5,
- d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 25% nie większa niż 50% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy: nie większa niż 19,0 m n.p.m.,
- g) dopuszcza się miejscowe przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy, w tym nadbudówkami mieszczącymi wyniesione maszynownie dźwigów i inne pomieszczenia techniczne czy wyjścia na taras, o 3,5 m, pod warunkiem wycofania ścian o min. 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy i z obowiązkiem przeszklenia ścian pomieszczeń innych niż pomieszczenia techniczne,
- h) dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z dopuszczalną nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację; balustrada tarasu z przezroczystych materiałów,

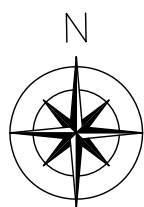
- i) zakazuje się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych, o wysokości do 1,0 m, wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, lokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m lub ponad dachem budynku,
- j) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego,
- k) miejsca do parkowania należy zrealizować w garażu, w tym podziemnym i/lub na powierzchni działki, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania:
  - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2 jednostki mieszkalne lub apartamentowe,
  - nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. J. C. Korzeniowskiego, ul. T. Rafińskiego, ul. Ks. P. Ściegiennego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do strefy ochronnej "A" uzdrowiska;
- 5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

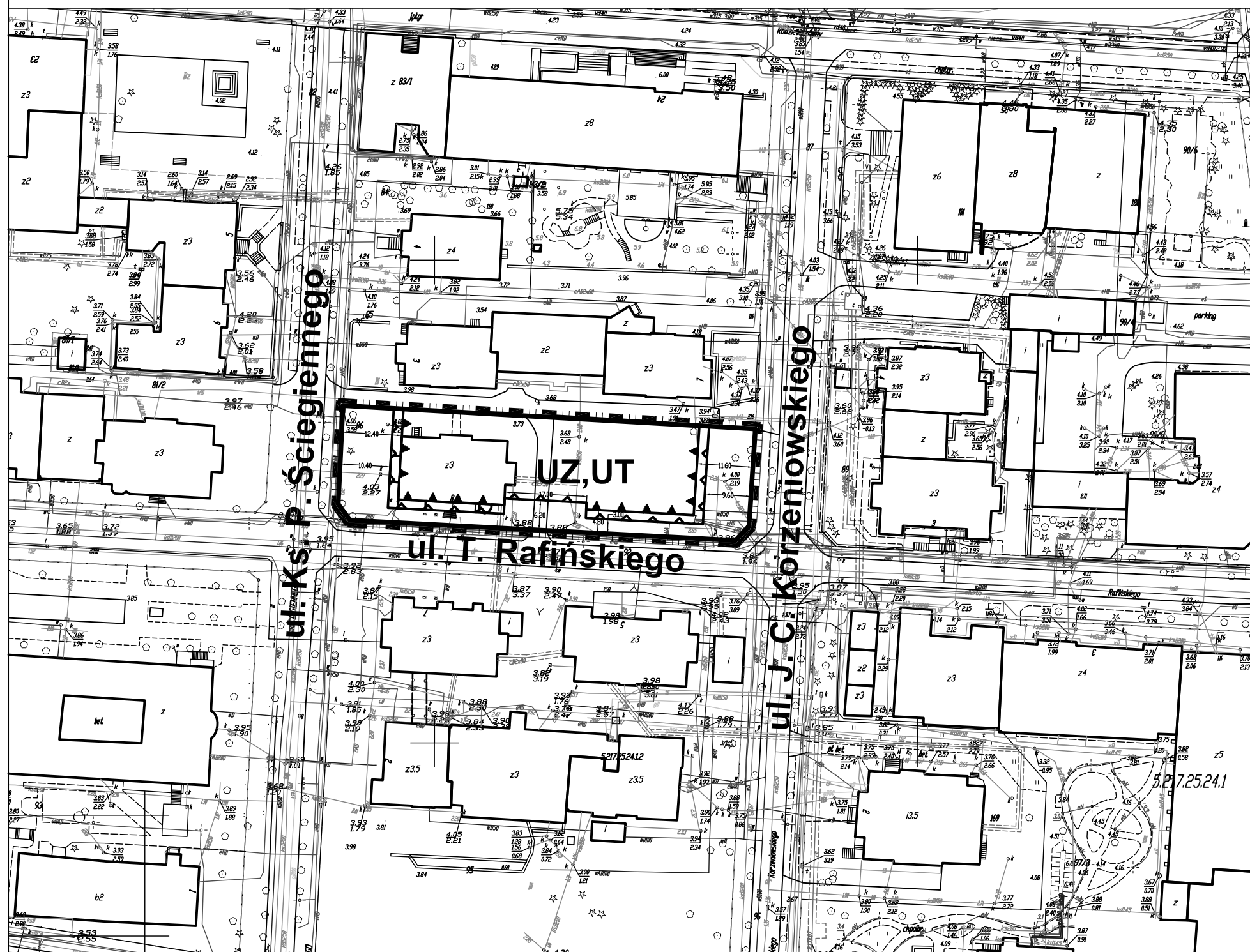
**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady






**Ryszard Szufel**



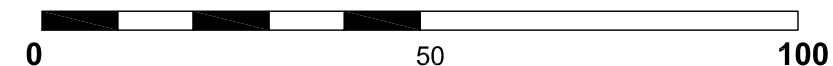
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego



**OZNACZENIA:**

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

**SKALA 1:1000**







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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

<b>Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy</b>	
TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydm
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
<b>Tereny przeznaczone pod zabudowę</b>	
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
MW.A	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ośrodkowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod moło
<b>Tereny zamknięte</b>	
	Tereny zamknięte
<b>Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych</b>	
	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"
<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>	
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
<b>Tereny komunikacji</b>	
	Ciągi pisze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
(P)	Parkingi buforowe
<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>	
	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
	<b>GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 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 2017 r., poz. 1073), **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 działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 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 2017 r., poz. 1073), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym Uzdrowisko Wschód, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających zagospodarowanie terenu zgodnie z oczekiwaniem właściciela. Zmiany polegają przede wszystkim na: zmianie przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zwiększeniu powierzchni zabudowy z 40% do 50% oraz zniesieniu ochrony konserwatorskiej jednego z budynków oznaczonego numerem 8, który ze względu na wielokrotne powojenne przebudowy utracił większość walorów wskazanych do ochrony obecnie obowiązującym dla tego terenu planem miejscowym.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

- a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy; zakazując grodzenia terenu elementarnego, lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów w formie neonów i tablic w tym podświetlanych o wysokości do 1,0 m, wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, lokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m lub ponad dachem budynku; 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 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, 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; podziałów nieruchomości za wyjątkiem wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleni w celach określonych przepisami odrębnymi, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się poza obszarem planu 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 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;

zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,

- c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy; zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. Nakazując, wizualne zachowanie i odtworzenie (odwzorowanie) szerokości frontów historycznej parcelacji, dostosowanie elementów zagospodarowania terenu oraz zabudowy do wartości zabytkowych strefy i obiektów zabytkowych znajdujących się w jej granicach, lokalizację dwóch głównych wejść na osiach części elewacji frontowej umieszczonej w obowiązujących liniach zabudowy od ul. T. Rafińskiego, zastosowanie w elewacjach frontowych ryzalitów i/lub loggii, przeszklenie części elewacji frontowej umieszczonej w nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. T. Rafińskiego na powierzchni co najmniej 70% powierzchni ściany, zwieńczenie budynku wysuniętym przed linię zabudowy gzymsem;
- 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 zaopatrzonej 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, zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. Nakazując, wizualne zachowanie i odtworzenie (odwzorowanie) szerokości frontów historycznej parcelacji, dostosowanie elementów zagospodarowania terenu oraz zabudowy do wartości zabytkowych strefy i obiektów zabytkowych znajdujących się w jej granicach, lokalizację dwóch głównych wejść na osiach części elewacji frontowej umieszczonej w obowiązujących liniach zabudowy od ul. T. Rafińskiego, zastosowanie w elewacjach frontowych ryzalitów i/lub loggii, przeszklenie części elewacji frontowej umieszczonej w nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. T. Rafińskiego na powierzchni co najmniej 70% powierzchni ściany, zwieńczenie budynku wysuniętym przed linię zabudowy gzymsem 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 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 pieszo-jezdnych, ciągów pieszych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym,
- f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu,
- g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej.

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

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 sanatoryjno-wypoczynkowej - nieużytkowany już budynek posanatoryjny podlegający degradacji, a przez to dysharmonizujący z otoczeniem. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z oczekiwaniami inwestora. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego jest przede wszystkim zmiana przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy dla tego terenu, a także zwiększenie powierzchni zabudowy z 40% do 50% oraz zniesienie ochrony konserwatorskiej jednego z budynków. 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowskowo-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 - Uzdrawisko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 9 września 2014 r. podjęła uchwałę Nr L/633/14 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego. 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-4 teren istniejącej zabudowy uzdrowskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy A ochrony uzdrowskowej.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrawisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku

od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi również nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, 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 zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających dokonanie rozbudowy i przebudowy obiektu w sposób oczekiwany przez inwestora.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ul. T. Rafińskiego, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 położonej przy ul. T. Rafińskiego 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. Na dyskusję przybyły 3 osoby. Nie wpłynęły żadne uwagi.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli użytkownikowi wieczystemu na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty uzdrowskiej.