



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 25 maja 2017 r.

Poz. 2377

### 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 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;
- 3) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęta 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 urządzoną i izolacyjną, dojazd, 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 wydziełów pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydziełów 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 uzdrowskiej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**2. W strefie „A” ochrony uzdrowskiej należy:**

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. 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 znajdującą 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 zadaszenia, 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 m<sup>2</sup> 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**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXIV/451/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 19 kwietnia 2017 r.

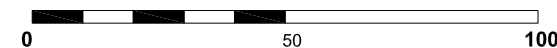
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego



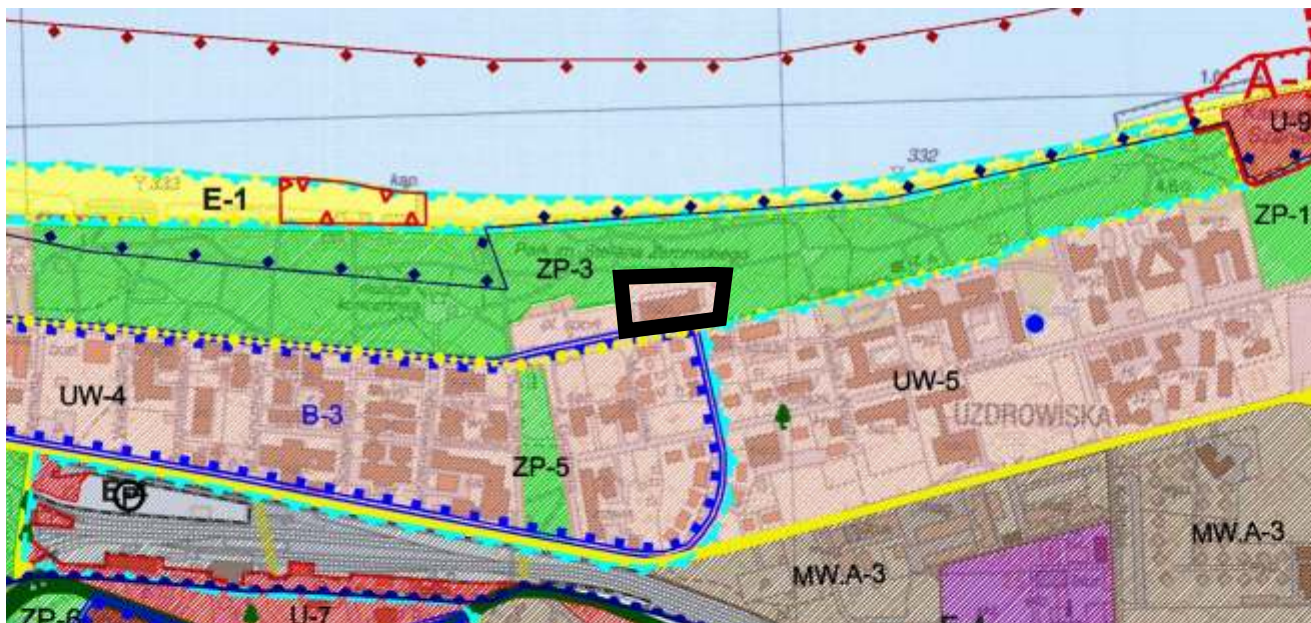
**OZNACZENIA:**

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

**SKALA 1:1000**



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXI/451/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 19 kwietnia 2017 r.



**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
  - TR 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
  - MWC 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 wysokości
  - 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 - Kołobrzeczki 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
  - 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.