

## Projekt

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia ..... 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1**

Na podstawie art.20 ust.1 oraz art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr L/722/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr VIII/105/11 z dnia 28 czerwca 2011 r., dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1, których granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1, o łącznej powierzchni ok. 0,3253 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;
- 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 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 obowiązującymi ustaleniami planu:

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

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

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;

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

3) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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

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

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

a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu obiektu.

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

**§ 4.** 1. Teren objęty planem położony jest:

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

2) w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

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

4) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

5) w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

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

**§ 5.** Na terenie objętym planem:

1) nakazuje się:

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

b) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

2) zakazuje się:

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

b) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

- obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,

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

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

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

d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

e) podziałów geodezyjnych, przy czym zakaz nie dotyczy wydzieleń pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaze brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody.

**§ 6. 1.** Na terenie objętym planem:

1) nie przewiduje się budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;

2) dopuszcza się:

a) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

b) budowę nowych oraz utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w pkt 3-8;

3) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie na cele:

a) socjalno-bytowe siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,

b) przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi;

4) w zakresie systemu odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż:

- a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
  - b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 5) w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się:
    - retencjonowanie wód opadowych,
    - odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
    - oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza i/lub z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100,
  - b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
  - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;
- 8) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z 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;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się:
    - wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
    - zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
    - tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
    - zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;
  - b) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

2. Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w pkt 3-8, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 8.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** o powierzchni ok. 0,3253 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystyki;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki hotelowe, pensjonatowe oraz towarzyszące obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne;

b) dopuszcza się pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania do 100 m<sup>2</sup>, w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz gastronomii,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni terenu elementarnego,

e) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 3,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu elementarnego,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków nie większa niż 22,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych nie większa niż 15,0 m,

h) geometria dachów: dachy płaskie;

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojeżdżenia i dojazdy z przyległej położonej poza obszarem planu drogi publicznej gminnej ul. Plażowej;

4) realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości liczonej jako suma:

a) nie mniej niż 1 miejsce na każdą 1 jednostkę mieszkalną w budynkach usług turystyki,

b) nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15,0 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej w usługach gastronomii,

c) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

6) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

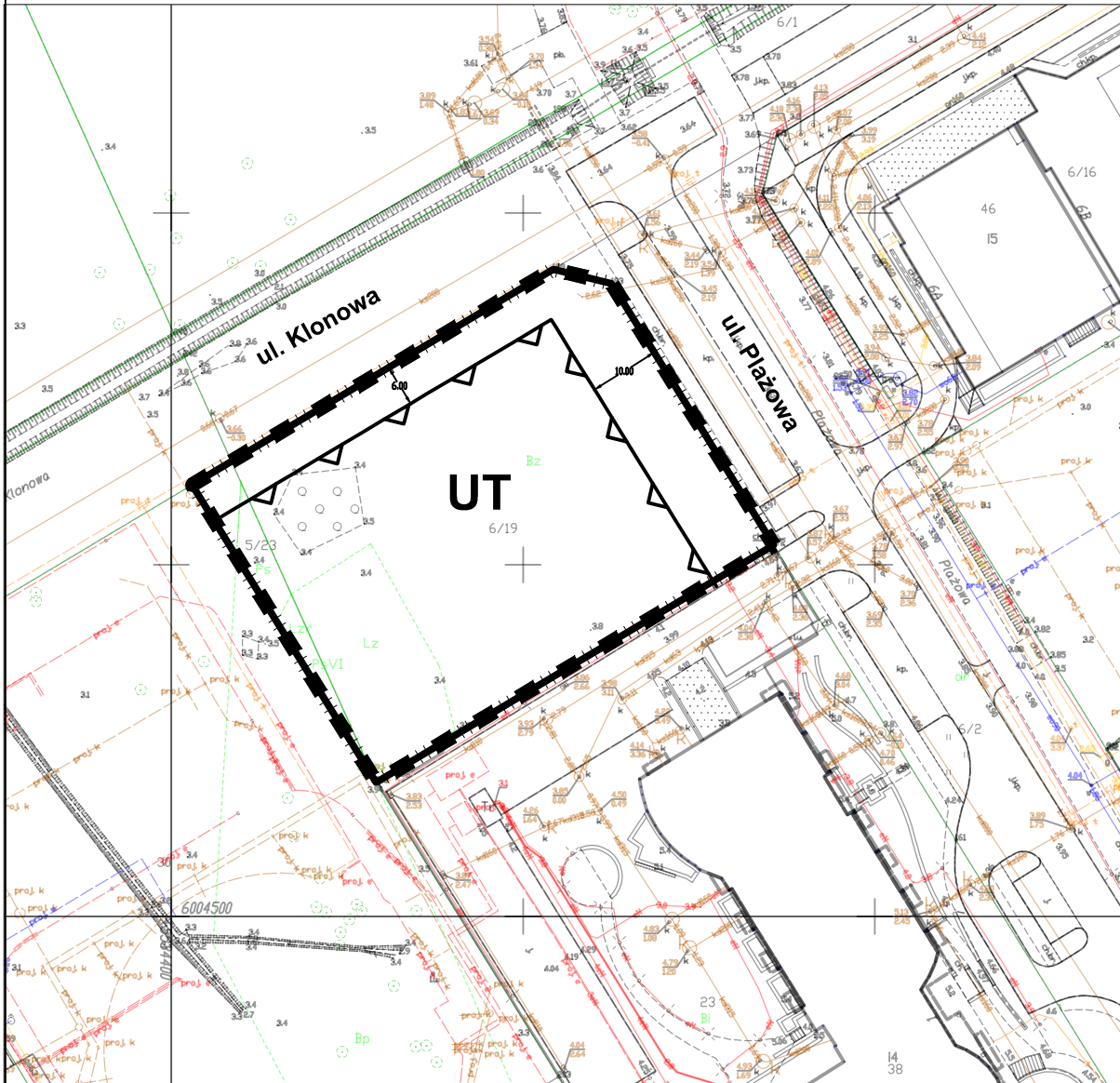
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

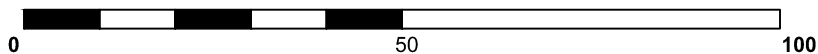


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....





### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG DLA DZIAŁEK NR 5/23 I 6/19 POŁOŻONYCH W OBREMBIE 1

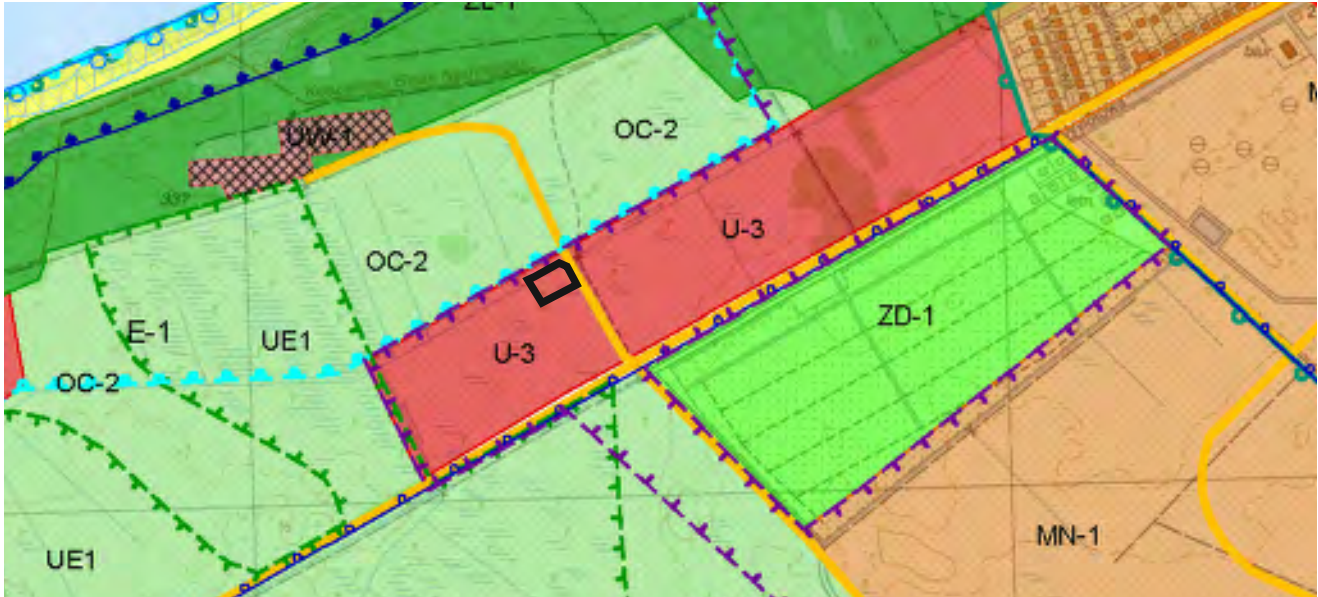


SKALA 1:1000



**OZNACZENIA:**

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2022 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 2185, poz. 2747), **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 dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2022 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, poz. 2185, poz. 2747), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kołobrzeg

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik5.gml



**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr VIII/105/11 z dnia 28 czerwca 2011 r., uniemożliwiających realizację planów inwestycyjnych zgodnych z oczekiwaniami właściciela. Zmiany polegają przede wszystkim na zmianie wskaźników i paramentów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:

- maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% na 50%,
  - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 55% na 30%,
  - maksymalnej wysokości zabudowy z 20,0 m n.p.m. na 22,0 m,
  - geometrii dachów z dachów o pochyleniu połąci dachowych do 45° na dachy płaskie,
- czy też określenia wskaźnika intensywności zabudowy nie mniejszego niż 0,5 i nie większego niż 3,5.

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 wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnie z oczekiwaniami właściciela gruntu, z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie oraz takie, a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do 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 teren planu położony jest w granicach administracyjnych miasta i posiada kontury użytkowe gruntu w znacznej części Bz, a także w niewielkich powierzchniach PsVI, Lzr-PsVI, N, Lz. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących 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; podziału działki za wyjątkiem wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej 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 miejskiej centralnej ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii nie będące elektrowniami

wiatrowymi czy biogazowymi; 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 m.in. poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując: lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,

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 sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z 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, obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy oraz przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tego terenu, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

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

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenów, 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, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej do realizacji na terenie 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 terenie całego planu,

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie siecią wodociągową poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110.

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 niej wniosków, a następnie o wyłożeniu go

do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jej ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenie 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 pracy urzędu, 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 zachodniej części obszaru miasta Kołobrzeg. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z oczekiwaniami inwestora. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 jest przede wszystkim uwspólnienie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy dla całego kwartału. Proponowane ustalenia mają umożliwić kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość uwzględniając uwarunkowania panujące na działkach sąsiednich tak, aby planowana zabudowa była spójna pod względem ilości kondygnacji i procesu zainwestowania dla całego kwartału zabudowy, a także umożliwić mają właścicielowi nieruchomości realizację planów inwestycyjnych polegających na budowie kompleksu hotelowego obejmującego realizację wielofunkcyjnego budynku hotelowego (ok. 150 miejsc hotelowych) z bogatym zapleczem rekreacyjno-sportowym, o wysokich walorach architektonicznych, wykorzystujący lokalne walory przyrodnicze i zapewniający bogatą ofertę usługową i wysoki standard.

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 teren istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną zachodniej części 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 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. I tak rada w uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowsko Zachód" przyjęty Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107 pod poz. 1952, zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 27 kwietnia 2022 r. podjęła Uchwałę Nr L/722/22 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowsko Zachód”, dla działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1.

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 Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwałami 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 symbolem U-3 teren niezainwestowany; z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: hotelowej i pensjonatowej, apartamentowo-mieszkaniowej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej i rozrywkowej; gdzie należy dążyć do zachowania jak największej ilości istniejącej zieleni wysokiej oraz realizacji zabudowy o wysokich walorach architektonicznych zgodnie z wymogami strefy "B" ochrony uzdrowskiej.

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie, cechy funkcjonalno-przestrzenne ale przede wszystkim przeznaczenie. Nie mniej jednak niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenu nią objętego i realizacji obiektów nią 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. Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu 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 dla terenu działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 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.....* Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego 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.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Zachód, przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., uniemożliwiających dokonanie zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w sposób oczekiwany przez inwestora.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Klonową i Plażową, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu działek nr 5/23 i 6/19 położonych w obrębie 1 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 ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany 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 w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg od poniedziałku do piątku w godz. pracy urzędu jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Społeczeństwo .....udziałem w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie składania uwag wpłynęła /nie wpłynęła ..... żadna uwaga.

### 4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli władającemu gruntami objętymi planem na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty uzdrowiskowej.