

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 741, poz. 748), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszarów objętych planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- e) granice strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji panoramy miasta od strony morza;
- f) zabytki chronione ustaleniami planu;
- g) przebieg ciągu pieszego;
- h) orientacyjne granice obszaru, na którym można sytuować altany/ punkty widokowe;
- i) orientacyjne granice obszaru, na którym można sytuować część lądową molo;
- j) proponowane pomniki przyrody;
- k) istniejące zejścia i/lub zjazdy na plażę.

2) ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

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

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

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, nie większym niż 12°;
- 2) **istniejące elementy lub stan zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie niniejszego planu i/lub inwestycje możliwe do realizacji na podstawie obowiązującego, uzyskanego przed wejściem w życie niniejszego planu, pozwolenia na budowę;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wraz ze wszystkimi elementami stałymi budynków;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu elementarnej o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu elementarnej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej/jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków

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

6) **obiekt sezonowy** - tymczasowy obiekt budowlany lub urządzenie służące rekreacji lub obsłudze imprez kulturalnych i sportowych, wraz z niezbędną, tymczasową infrastrukturą techniczną, zapewniającą dostawę energii elektrycznej i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych, lokalizowany na plaży na czas nie dłuższy niż 180 dni w okresie od 1 kwietnia do 15 października lub na czas nie dłuższy niż 3 dni poza tym okresem, w ramach imprez organizowanych przez gminę. Do obiektów i urządzeń sezonowych zaliczają się m.in. przebieralnie, natryski, sauny, namioty organizatorów imprez, wypożyczalnie sprzętu plażowego wraz z obiektami pracownika obsługi, obiekty i urządzenia sportowe, obiekty gastronomiczne, sceny, trybuny;

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

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

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

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

§ 4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, pojazdy, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret piąte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Wszystkie tereny elementarne znajdują się w całości lub w części, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

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

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

§ 19. W granicach planu znajdują się zabytki chronione ustaleniami planu: na terenie elementarnym 3UZ,UT ośrodek leczniczy przy ul. Koszalińskiej 70-72 wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz na terenie elementarnym 2UZ,UT,U stanowisko dowodzenia dawnego radzieckiego lotniska w Bagiczu, dla których:

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

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

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się:

a) lokalizowania:

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

- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 20,0 m n.p.m., jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- wolnostojących i/lub blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, miejsc do parkowania, stacji elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz wyznaczania nowych: dróg (dojazdów), ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

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

c) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,

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

2) nakazuje się:

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

b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

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

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

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

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

3) dopuszcza się realizację:

a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody,

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

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) dla usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych nie mniej niż 1 miejsce na każdą 1 jednostkę mieszkalną,
 - b) dla usług handlu nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
 - c) dla obiektów gastronomii nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym;
- 4) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) co najmniej 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) co najmniej 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) co najmniej 3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) co najmniej 4 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

2. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie:

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

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

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

3. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

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

4. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) retencjonowanie wód opadowych,

b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,

c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,

d) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych,

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

5. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej, na obszarze planu i poza jego obszarem, sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,

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

2) dopuszcza się:

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

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

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63,
 - b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oraz pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych, poza jezdniami;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem terenów pasa technicznego brzegu morskiego, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

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

2) dopuszcza się:

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

3) zakazuje się: lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

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

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

9. W zakresie gospodarki odpadami:

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

2) nakazuje się:

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

10. W zakresie systemu komunikacji:

1) dopuszcza się:

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

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

§ 23. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

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

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m²;

3) określa się:

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

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

- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 4000 m²;
- 3) określa się:
 - a) minimalną szerokości frontów działek budowlanych 20,0 m,
 - b) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70 do 90.

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki i/lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji, zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 35% powierzchni terenu działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż i 20,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,2, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,
 - g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się:
 - budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,
 - lokalizację infrastruktury technicznej,
 - remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,
 - i) nakazuje się:
 - kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź),
 - kolorystykę dachu stromego w odcieniach ceglanych, brązu lub szarości;
- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (ul. Promienna);
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UZ,UT,U** o powierzchni ok. 1,6377 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki i/lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji, obiekty kultury,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu elementarnego,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż: 16,0 m n.p.t.,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,1,
 - g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się:
 - budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,
 - lokalizację infrastruktury technicznej,
 - i) nakazuje się:
 - kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź),
 - kolorystykę dachu stromego w odcieniach ceglanych, brązu lub czerwieni;
- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu;
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%,
- 7) W granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2UZ,UT,U zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się zabytek chroniony ustaleniami planu - stanowisko dowodzenia dawnego radzieckiego lotniska w Bagiczu, dla którego ze względu na ukształtowanie terenu, sposób maskowania, układ przestrzenny oraz konstrukcję:
 - a) zakazuje się:
 - zmiany ukształtowania terenu (nasypów ziemnych),
 - wycinki drzew i krzewów z zastrzeżeniem lit. c tiret trzecie,
 - rozbudowy i nadbudowy obiektu,
 - b) nakazuje się zachowanie:
 - kubatury obiektu i kompozycji przestrzennej,
 - historycznego kształtu oraz rozmieszczenia otworów drzwiowych,
 - form i rodzajów materiałów oraz konstrukcji budowlanych obiektu (prefabrykowanych betonowych elementów modułowych),

- lekkich drzwi pancernych,

c) dopuszcza się:

- wymianę stolarki drzwiowej, pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu drzwi, tj. oryginalnych kształtów, z zastrzeżeniem lit. b tiret czwarte,

- adaptację obiektu na usługi zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego 2UZ,UT,U,

- wycinkę drzew, jeżeli wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne.

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

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

2) zasady zagospodarowania:

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

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni terenu działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. h tiret trzecie,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu działki budowlanej,

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

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

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

h) dopuszcza się:

- budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,

- lokalizację infrastruktury technicznej,

- dla terenów elementarnych 1UZ,UT i 2UZ,UT poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu,

i) zakazuje się: lokalizacji budynków, budowli oraz obiektów małej architektury w odległości mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),

j) nakazuje się:

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

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

3) obsługę komunikacyjną:

a) dla terenu elementarnego 1UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW (ul. Promienna),

b) dla terenu elementarnego 2UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW (ul. Promienna) i 2KDW (ul. Na Grobli),

- c) dla terenu elementarnego 3UZ,UT poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli);
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%;
- 7) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3UZ,UT, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się zabytek chroniony ustaleniami planu wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako ośrodek leczniczy przy ul. Koszalińskiej 70-72, dla którego ze względu na kompozycję zespołu budynków i ich otoczenie, bryły budynków, podziały i wystrój ich elewacji:
- a) zakazuje się:
- rozbudowy i nadbudowy budynków,
 - zmiany kształtów dachów,
 - wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak element z tworzyw sztucznych (np. siding),
 - montowania na elewacjach elementów mogących przesłaniać budynek i urządzeń technicznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp., za wyjątkiem urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,
 - realizacji dociepleń zewnętrznych za wyjątkiem dociepleń tynkami izolującymi z zastrzeżeniem lit. b tiret trzecie;
- b) nakazuje się zachowanie i odtworzenie:
- kubatury budynków i kompozycji przestrzennej,
 - historycznego kształtu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - detalu architektonicznego,
 - w przypadku wymiany pokryć dachowych stosowanie wyłącznie ceramicznej dachówki,
- c) dopuszcza się:
- wymianę stolarki okiennej na jednorodną: drewnianą lub na okna PCV, pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług: lecznictwa uzdrowiskowego i/lub turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu elementarnego,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m n.p.t.,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,8,

g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 15° do 60°,

h) dopuszcza się:

- budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,
- lokalizację infrastruktury technicznej,
- poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy remont, przebudowę, oraz modernizację części istniejących budynków,

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

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

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

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

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

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

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

2) zasady zagospodarowania:

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

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

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

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

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

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

g) geometrię dachu: dachy płaskie,

h) dopuszcza się:

- budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,
- lokalizację infrastruktury technicznej,
- remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym części budynku zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

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

- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 2KDGP (ul. Portowa);
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki hotelowe, pensjonatowe, kawiarni, restauracji,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni terenu elementarnego,
 - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m n.p.t.,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 3,5,
 - g) geometrię dachu: dachy strome o kącie nachylenia od 30° do 60°, dachy płaskie,
 - h) dopuszcza się:
 - budynki handlu o łącznej powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 400 m²,
 - lokalizację infrastruktury technicznej,
 - remont, przebudowę oraz modernizację budynku z zachowaniem istniejących parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym części budynku zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - i) nakazuje się kolorystykę elewacji w pastelowych kolorach bieli, beżu, szarości i/lub naturalną (kamień, cegła, drewno, miedź);

- 3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Ostrobramskiej, ul. Lwowskiej i ul. Brzeskiej położonych poza obszarem planu;
- 4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem: jego kwalifikację do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

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

- 1) przeznaczenie: teren plaży i wydm stanowiący część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się:

- lokalizację: hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu morskiego, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem, oraz zejść i/lub zjazdów na plażę w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od granicy użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”, lokalizację obiektów sezonowych w formie obiektów przenośnych, o rozbieralnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, w odległości co najmniej 5,0 m od podstawy wydmy lub budowli hydrotechnicznej oraz w odległości większej niż 10,0 m od osi zejścia i/lub zjazdu na plażę, z zastrzeżeniem lit. e tiret drugie, trzecie i czwarte,
 - możliwość realizacji zadania nad tymczasowymi obiektami w formie tarasu widokowego,
 - na czas zajęcia terenu przez dopuszczone tymczasowe obiekty budowlane lokalizację tymczasowej infrastruktury technicznej, dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów usługowych zlokalizowanych na plaży, oraz w rejonie zejścia i/lub zjazdu na plażę oraz korytarzy technicznych wzdłuż zejścia i/lub zjazdu na plażę,
 - możliwość sytuowania części lądowej molo na obszarze, którego orientacyjne granice wskazano na rysunku planu,
 - lokalizację infrastruktury technicznej związanej z oświetleniem molo,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu elementarnego,
- c) dla tymczasowych obiektów dopuszczonych:
- powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni terenu elementarnego,
 - wysokość zabudowy: nie większą niż 6,0 m n.p.m.,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,30,
 - dowolną geometrię dachu,
- d) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - w przypadku realizacji mola lub jego części: stosowania konstrukcji pionowościennych, przy których odbijająca się fala morska mogłaby powodować wypłukiwanie gruntu,
- e) nakazuje się:
- zachowanie naturalnego charakteru plaży oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych,
 - zachowanie przejścia wzdłuż plaży od strony morza, przy czym odległość dopuszczonych tymczasowych obiektów od strony linii brzegu morskiego nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - lokalizowanie niezbędnych przyłączy, od których będzie można prowadzić tymczasową infrastrukturę w rejonie zejścia i/lub zjazdu na plażę, poza zasięgiem działania wezbrań sztormowych,

- prowadzenie tymczasowej infrastruktury technicznej dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów, wyłącznie poprzez korytarze techniczne lokalizowane wzdłuż zejścia i/lub zjazdu na plażę a następnie wzdłuż wydmy do tymczasowych obiektów,
- w przypadku realizacji mola lub jego części: uwzględnienie wahań poziomu terenu na plaży przy projektowaniu schodów/pochylni, zagwarantowanie możliwości przejścia i przejazdu wzdłuż plaży, zastosowanie typu konstrukcji na palach;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, związanych z ochroną brzegu morskiego,
- b) poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolami 1KDX i/lub z przyległego terenu położonego poza obszarem planu, do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu;

4) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z rysunkiem planu, kwalifikację jego części:

- a) położonej w strefie ochronnej „A” uzdrowiska: do terenów w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
- b) położonej poza ww. strefą: do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

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

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

2) zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się:

- lokalizację:

- hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,
- wzdłuż terenu elementarnego 1KDX sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia: ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX oraz zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego 1KDX obiektów małej architektury - ławek, śmietników, stojaków na rowery,
- dla terenu elementarnego 1ZNo remont, przebudowę, modernizację istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej,
- możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego poprzez jej lokalizację na terenach zieleni, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,

- realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 oraz § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla całych terenów lub części terenów elementarnych położonych w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu elementarnego,
 - c) zakazuje się:
 - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - lokalizacji miejsc do parkowania,
 - d) nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
 - b) dla terenów elementarnych 1ZNo i 2ZNo poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli),
 - c) dla terenu elementarnego 3ZNo poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla w wysokości 0,1%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się:
 - lokalizację:
 - infrastruktury technicznej, przy czym na terenie elementarnym 4ZN w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
 - dla terenu elementarnego 2ZN wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu: obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery oraz w granicach oznaczonych na rysunku planu jednego punktu widokowego wyniesionego na wysokość nie większą niż 20,0 m n.p.m.,

- realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym na terenie elementarnym 4ZN w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej kategorii głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
 - przebudowę i remont ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu elementarnego,
- c) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - lokalizacji miejsc do parkowania,
- d) nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej oraz oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu siedlisk przyrodniczych;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
- b) dla terenu elementarnego 1ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
- c) dla terenu elementarnego 2ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli) i do przyległej ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
- d) dla terenu elementarnego 3ZN poprzez dojścia i dojazdy z przyległego terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4ZL, do drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska);
- e) dla terenu elementarnego 4ZN poprzez dojścia i dojazdy do przyległej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska);
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- a) dla terenu elementarnego 1ZN w wysokości 0,1%,
- b) dla terenów elementarnych 3ZN i 4ZN w wysokości 30,0%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny lasu ochronnego stanowiącego część pasa technicznego, przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) dopuszcza się:
- lokalizację: hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną brzegu, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem,

- dla terenu elementarnego 1ZLo: lokalizację wzdłuż ścieżki pieszo-rowerowej położonej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia: ciągu pieszo-rowerowego oraz zlokalizowanych w jego granicach obiektów małej architektury - ławek, śmietników, stojaków na rowery,
 - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla całych terenów lub części terenów elementarnych położonych w granicach użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska, ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, z zastrzeżeniem tiret drugie i czwarte,
 - możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego poprzez jej lokalizację na terenach lasu ochronnego, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu elementarnego,
- c) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydziałów w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - lokalizacji miejsc do parkowania,
- d) nakazuje się:
- gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu,
 - zachować i uzupełniać istniejącą zieleń ochronną oraz zachować oznaczone zgodnie z rysunkiem planu siedliska przyrodnicze;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, związanych z ochroną brzegu morskiego,
 - b) poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego poza obszarem planu i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli);
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,0%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się:

- lokalizację infrastruktury technicznej, przy czym na terenie elementarnym 4ZL w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
 - dla terenów elementarnych 3ZL i 4ZL:
 - lokalizację, wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, sieciowej infrastruktury technicznej, oświetlenia, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery,
 - przebudowę i remont ciągu pieszo-rowerowego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu,
 - dla terenu elementarnego 3ZL lokalizację wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, jednego punktu widokowego wyniesionego na wysokość nie większą niż 20,0 m n.p.t.,
 - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym na terenie elementarnym 4ZL w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
- b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu elementarnego,
- c) zakazuje się:
- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a,
 - podziałów geodezyjnych, za wyjątkiem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi,
 - lokalizacji miejsc do parkowania,
- d) nakazuje się:
- gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu,
 - zachować i uzupełniać istniejącą zieleń ochronną oraz zachować oznaczone zgodnie z rysunkiem planu siedliska przyrodnicze,
 - poprzez tereny elementarne 3ZL i 4ZL zapewnienie dostępu do morza dla pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych, poprzez ciąg pieszy, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 3) obsługę komunikacyjną:
- a) wjazd tylko dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
 - b) dla terenów elementarnych 1ZL, 2ZL, 3ZL i 5ZL poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDX i/lub z przyległych terenów elementarnych, w tym ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli),
 - c) dla terenu elementarnego 4 ZL poprzez dojścia i dojazdy z ciągu pieszego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, do przyległych dróg wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Na Grobli) i publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Koszalińska),
 - d) dla terenu elementarnego 6 ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do ul. Brzeskiej położonej poza obszarem planu,

- e) dla terenów elementarnych 7ZL, 8ZL i 10ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległych terenów elementarnych, do ulic Ostrobramskiej i Nowogródzkiej położonych poza obszarem planu,
 - f) dla terenu elementarnego 9 ZL poprzez dojścia i dojazdy z przyległej ul. Nowogródzkiej położonej poza obszarem planu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
 - 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego odpowiednio ul. Koszalińskiej i ul. Portowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastrukturę techniczną,
 - dla terenu elementarnego 1KDGP lokalizację wiat przystankowych wraz z obiektami małej architektury,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem: ich kwalifikację do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych odpowiednio ul. Promiennej i ul. Na Grobli;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastrukturę techniczną,
 - dla terenu elementarnego 2KDW lokalizację: --miejsc do parkowania, --obektów małej architektury,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) zakazuje się: zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) nakazuje się zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m;

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

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

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
 - b) dopuszcza się:
 - wjazd dla rowerów, pojazdów uprzywilejowanych, specjalnych,
 - lokalizację:
 - systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego ciągu pieszo-rowerowego, obiektów małej architektury: ławek, śmietników, stojaków na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zejść i/lub zjazdów na plażę w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - altan o jednostkowej powierzchni altany nie większej niż 20,0 m² i wysokości nie większej niż 3,5 m n.p.t.,
 - sieci elektroenergetycznej dla potrzeb oświetlenia ciągu pieszo-rowerowego,
 - wyłącznie na odcinku od zejścia na plażę na przedłużeniu ul. Brzeskiej do ul. Brzeskiej, infrastruktury technicznej oraz korytarzy technicznych dla tymczasowej infrastruktury technicznej, dającej możliwość dostaw energii i wody oraz odbioru ścieków sanitarnych do i z tymczasowych obiektów dopuszczonych na terenie elementarnym 1PW, oraz oświetlenia moło,
 - możliwość realizacji toalet wyłącznie w sąsiedztwie zejść na plażę na przedłużeniu ulic Na Grobli oraz Brzeskiej położonej poza obszarem planu,
 - możliwość zmiany przebiegu trasy ciągu pieszo-rowerowego, jeśli będzie to uzasadnione koniecznością zapewnienia ochrony ścieżki przed niszczącym działaniem fal sztormowych,
 - remont, przebudowę, modernizację istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej
 - telekomunikacyjnej,
 - realizację inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem § 9 i § 22 ust. 1 pkt 3 lit. b, przy czym dla części terenu elementarnego położonego jednocześnie w granicach pasa technicznego i użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni” - realizację inwestycji celu publicznego wyłącznie z zakresu urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska, ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, z zastrzeżeniem tiret drugie podwójne tiret szóste,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 0% powierzchni terenu elementarnego,
 - d) zakazuje się:
 - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - lokalizacji miejsc do parkowania,
 - podziałów geodezyjnych,

e) nakazuje się:

- zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m,
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w miarę możliwości, po stronie południowej ciągu pieszo-rowerowego, by ograniczyć ryzyko jej zniszczenia w czasie wezbrań sztormowych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z rysunkiem planu, kwalifikację jego części:

- a) położonej w strefie ochronnej „A” uzdrowiska: do terenów w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
- b) położonej poza ww. strefą: do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

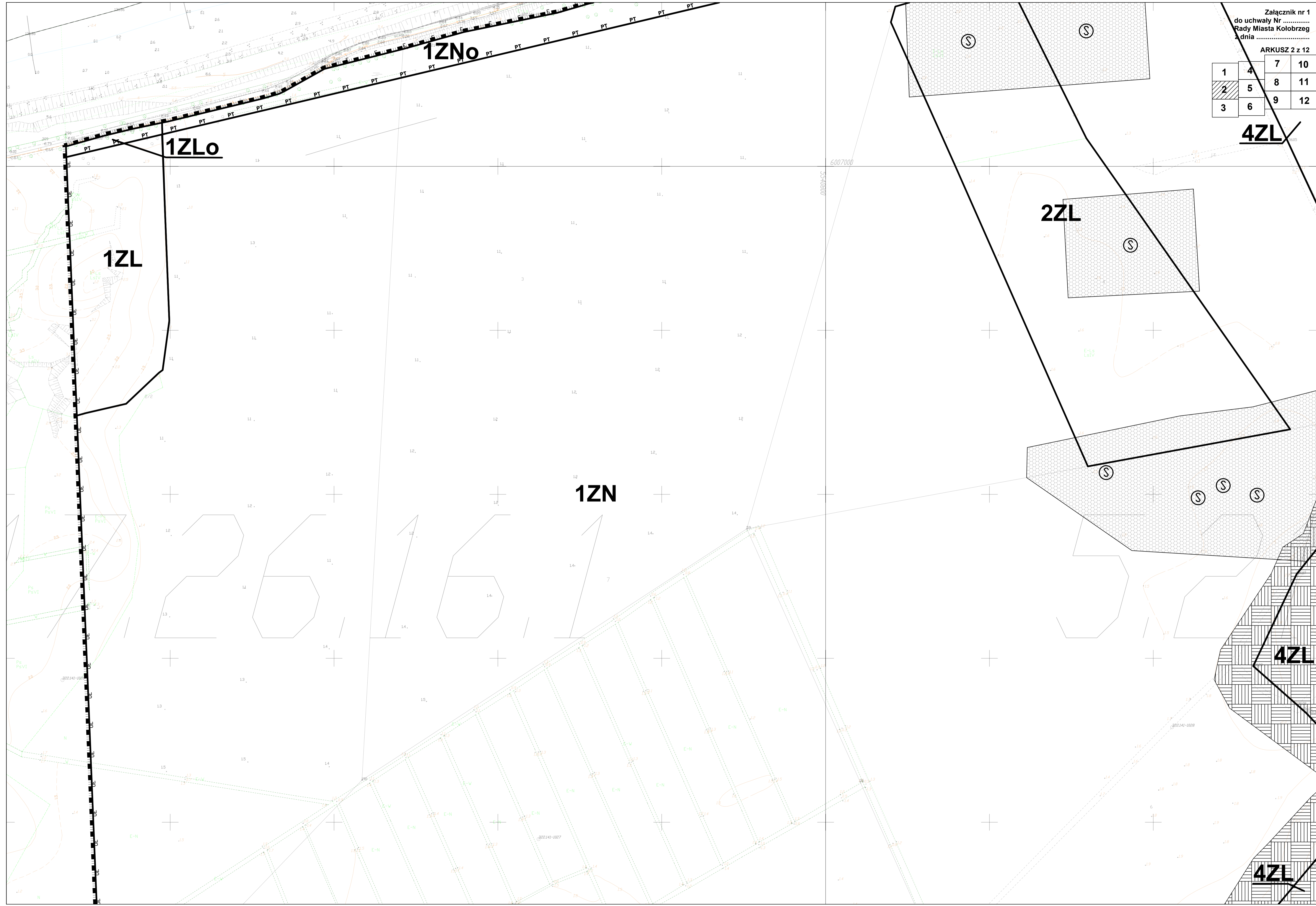
4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

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

4ZL

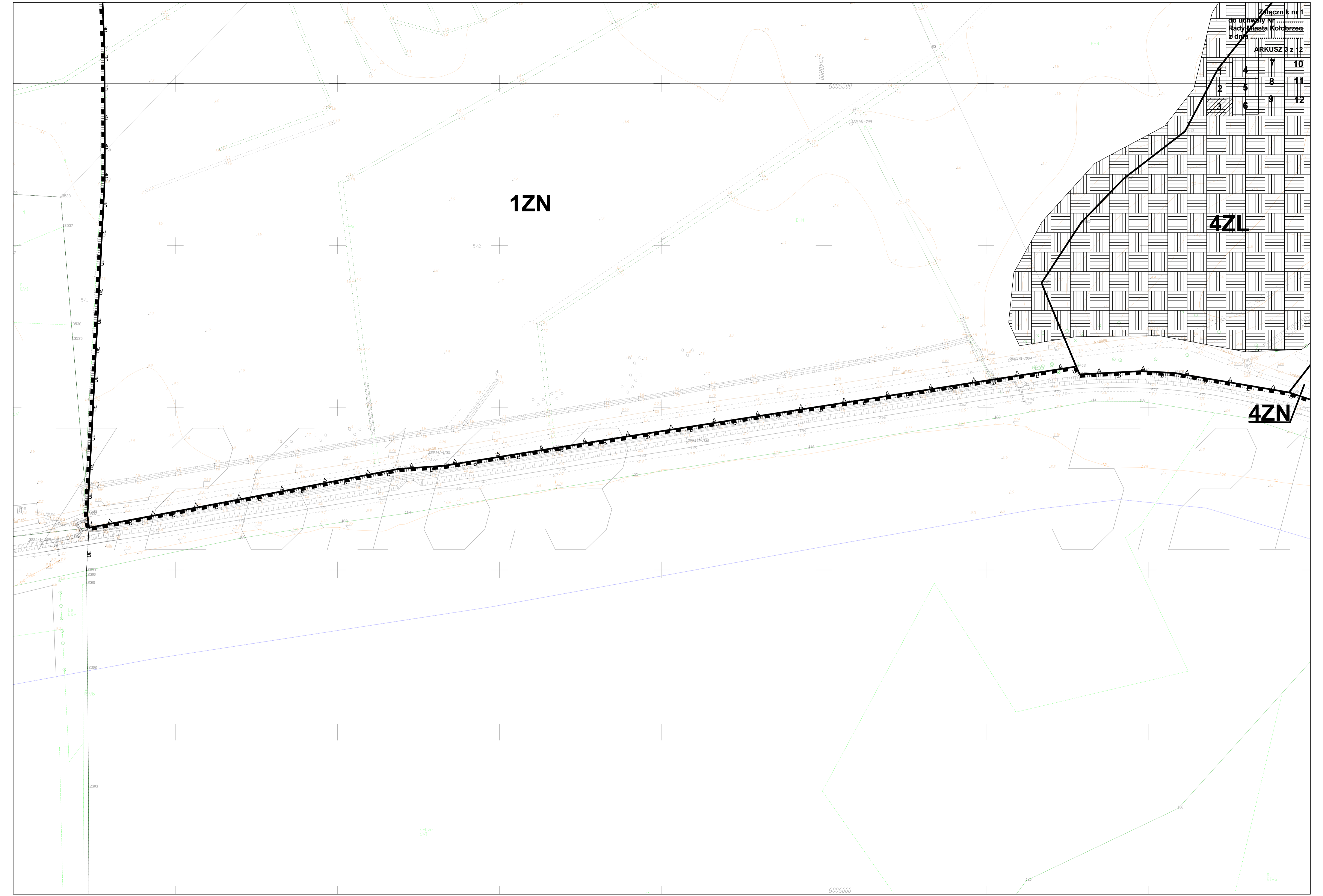


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12

1ZN

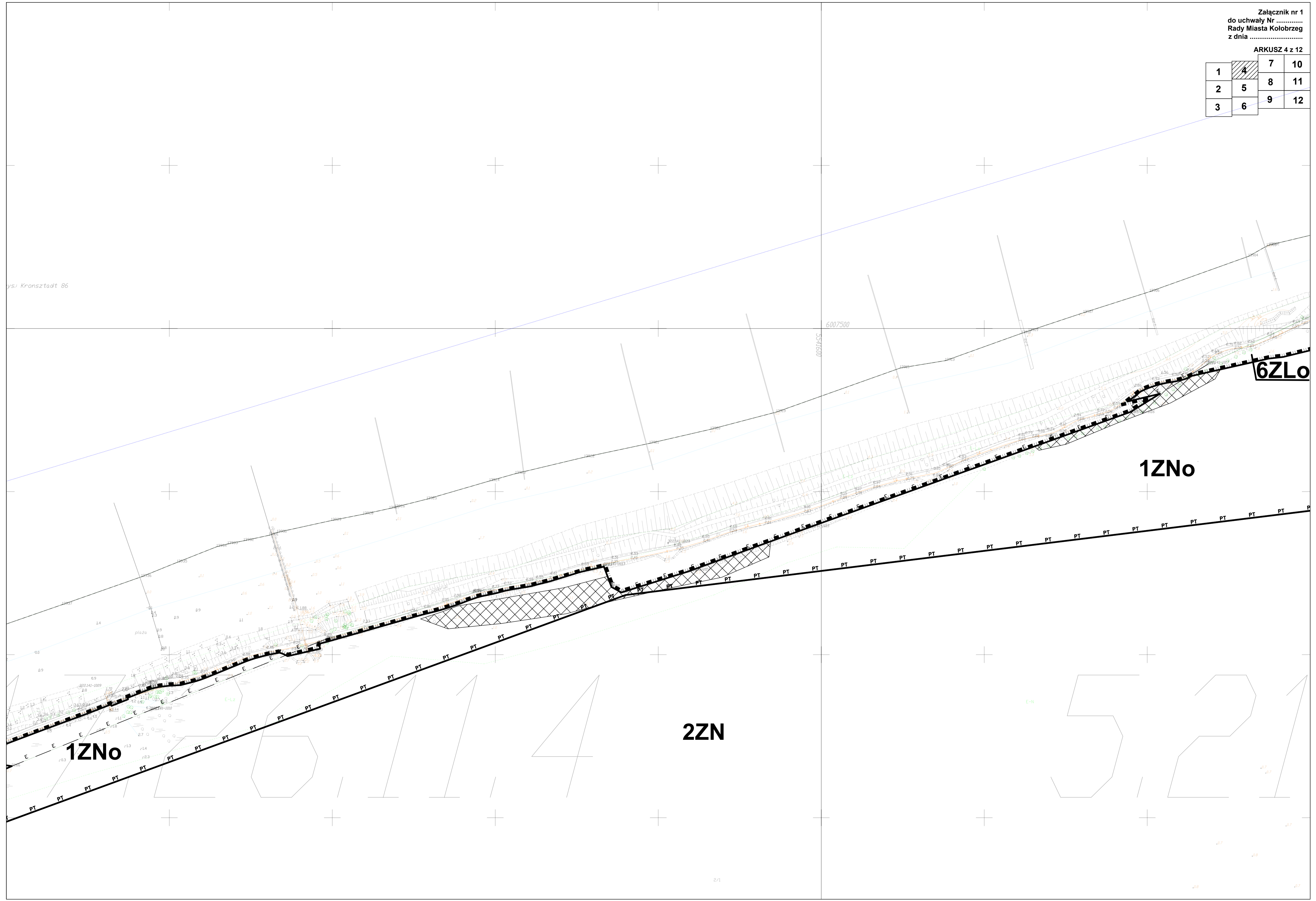
4ZL

4ZN



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

ys: Kronsztadt 86



6007500

5341500

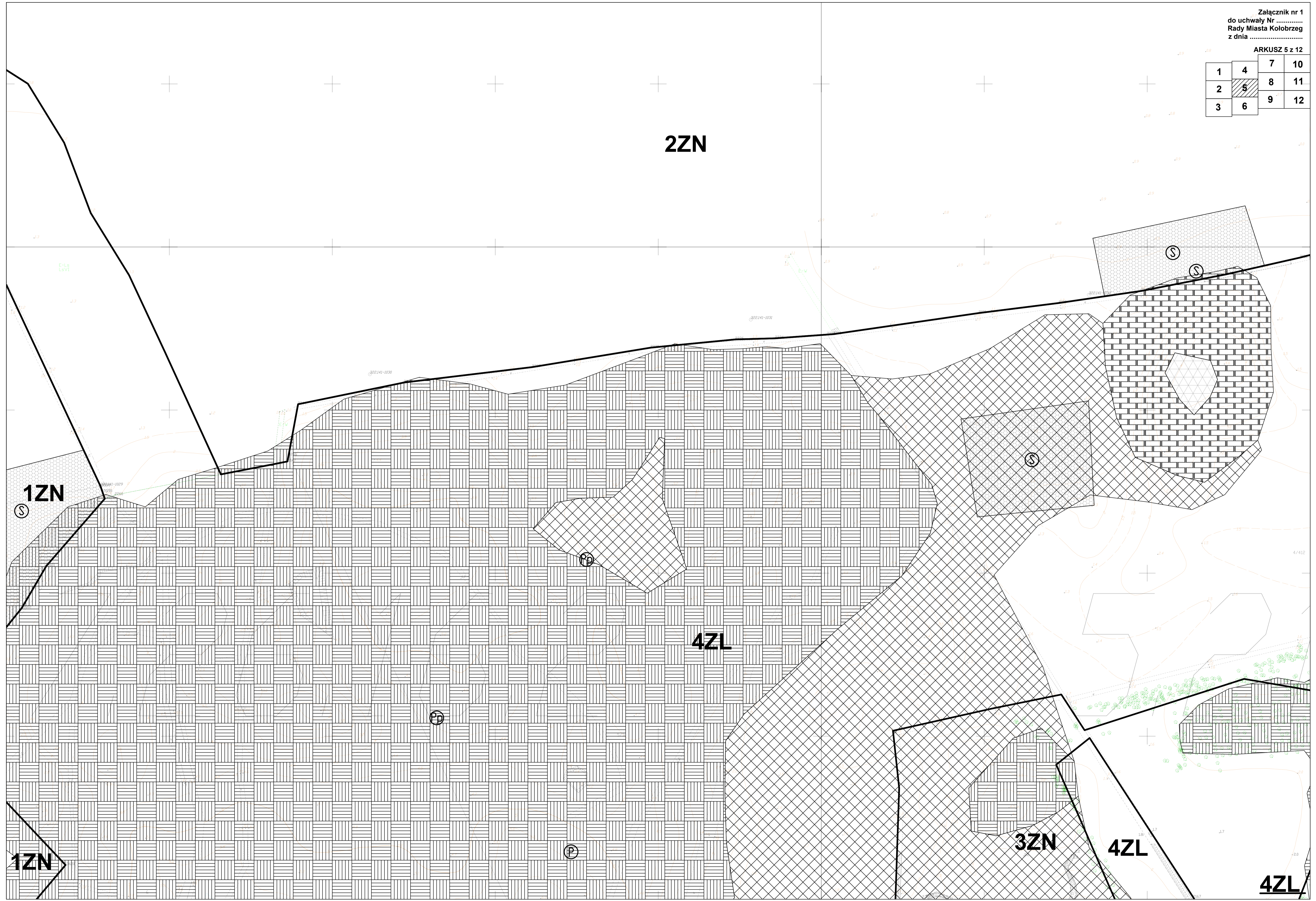
6ZLo

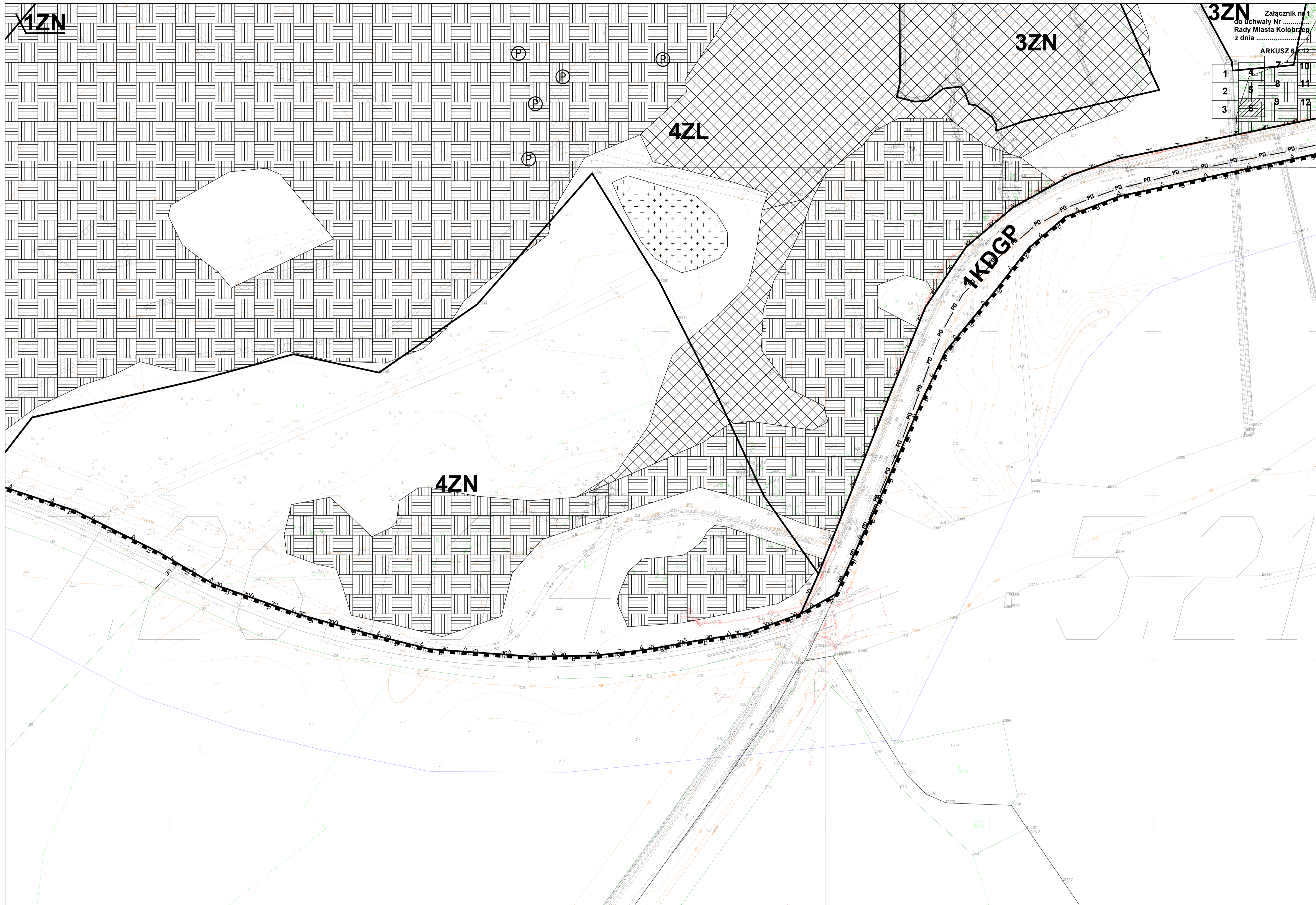
1ZNo

1ZNo

2ZN

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



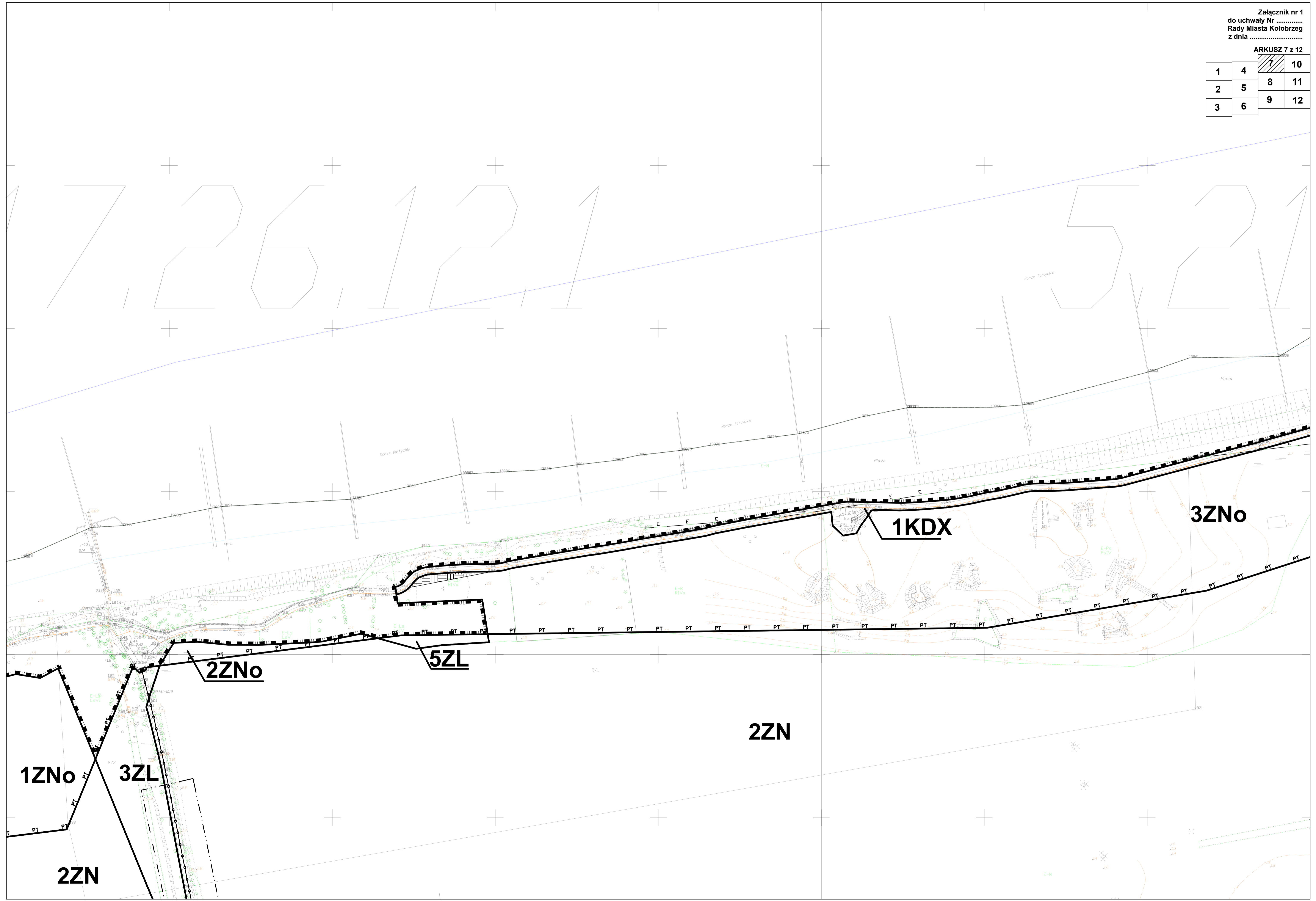


3ZN Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Kolobrzeg
z dnia

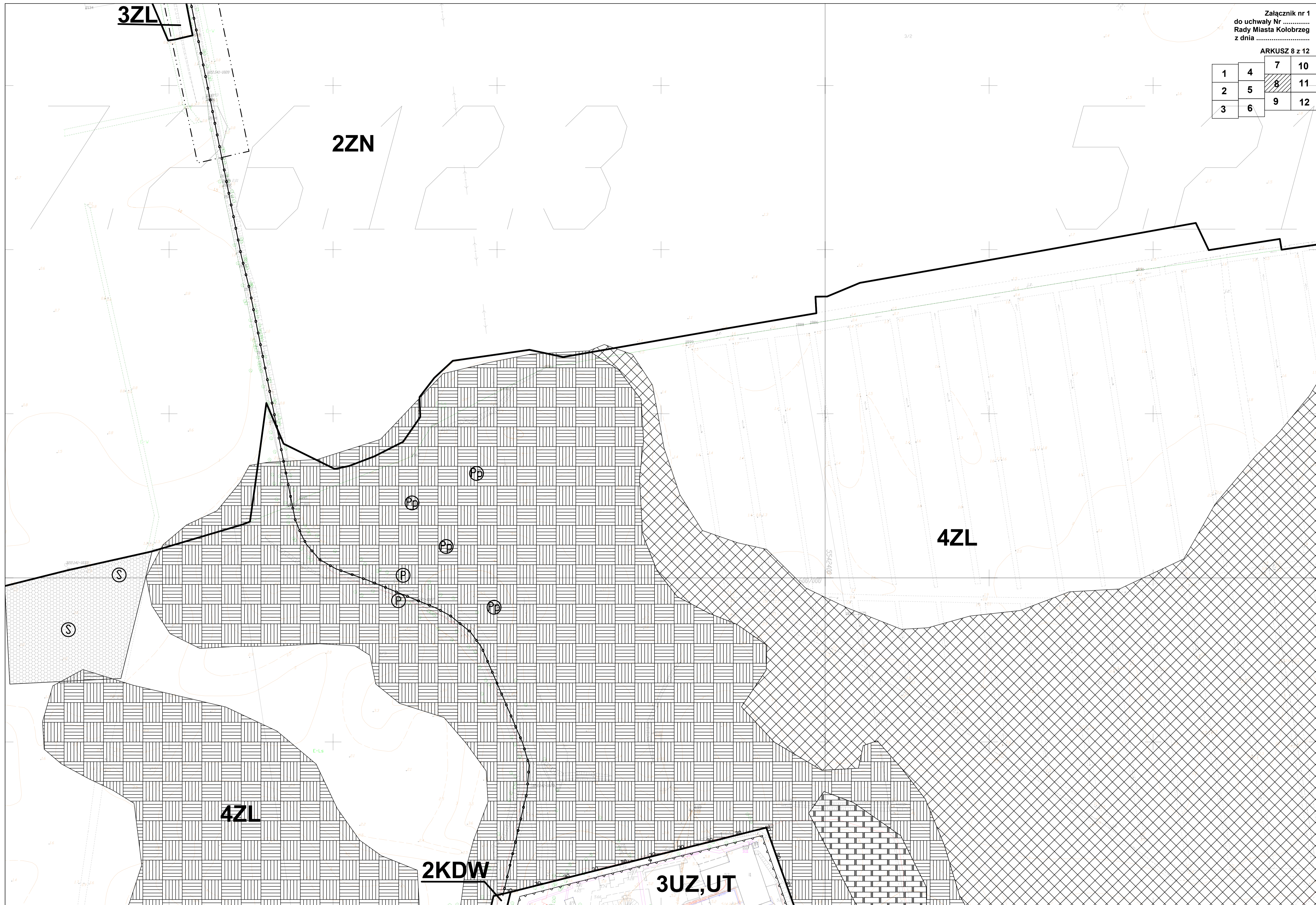
ARKUSZ 6 z 12

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

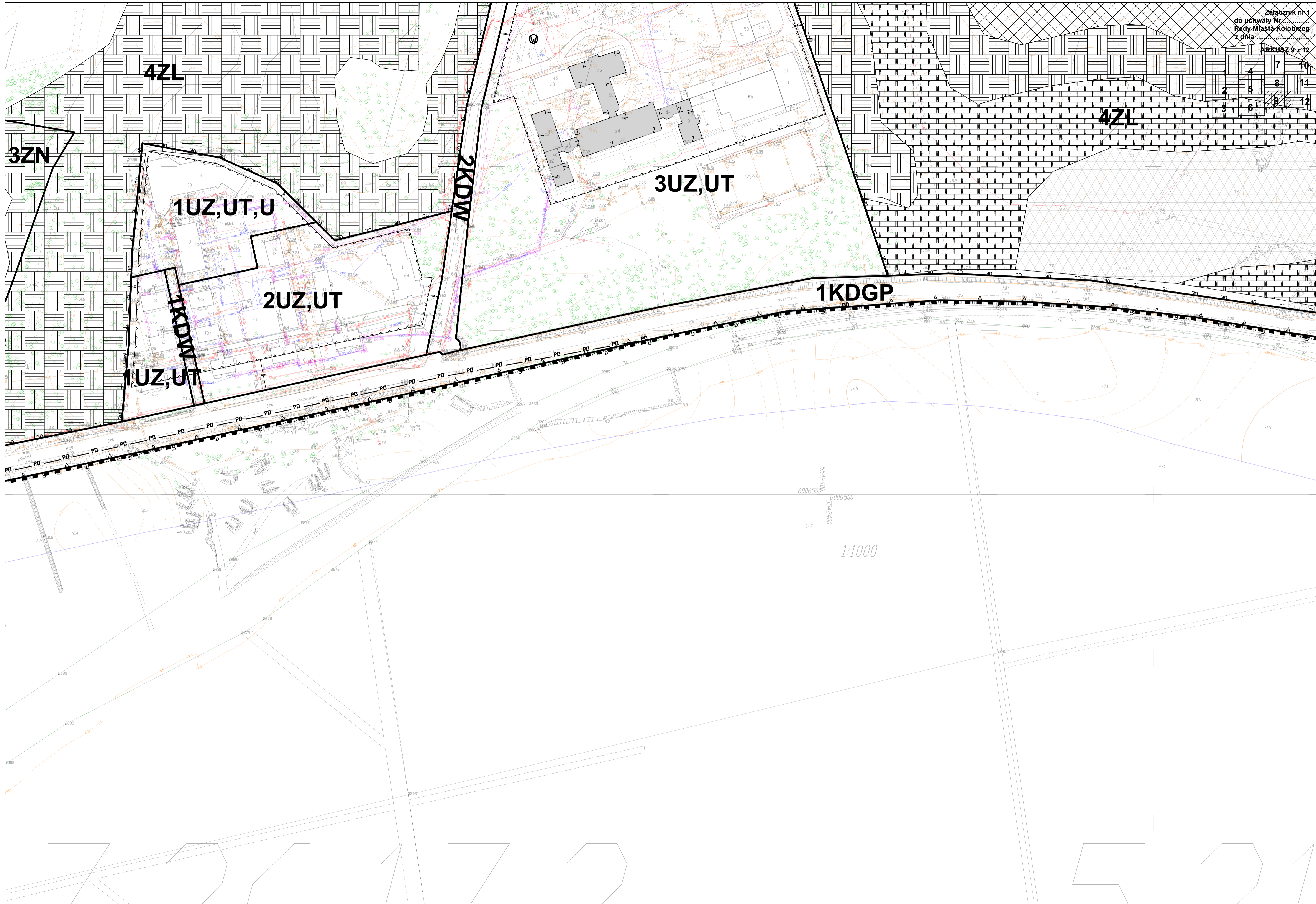
1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



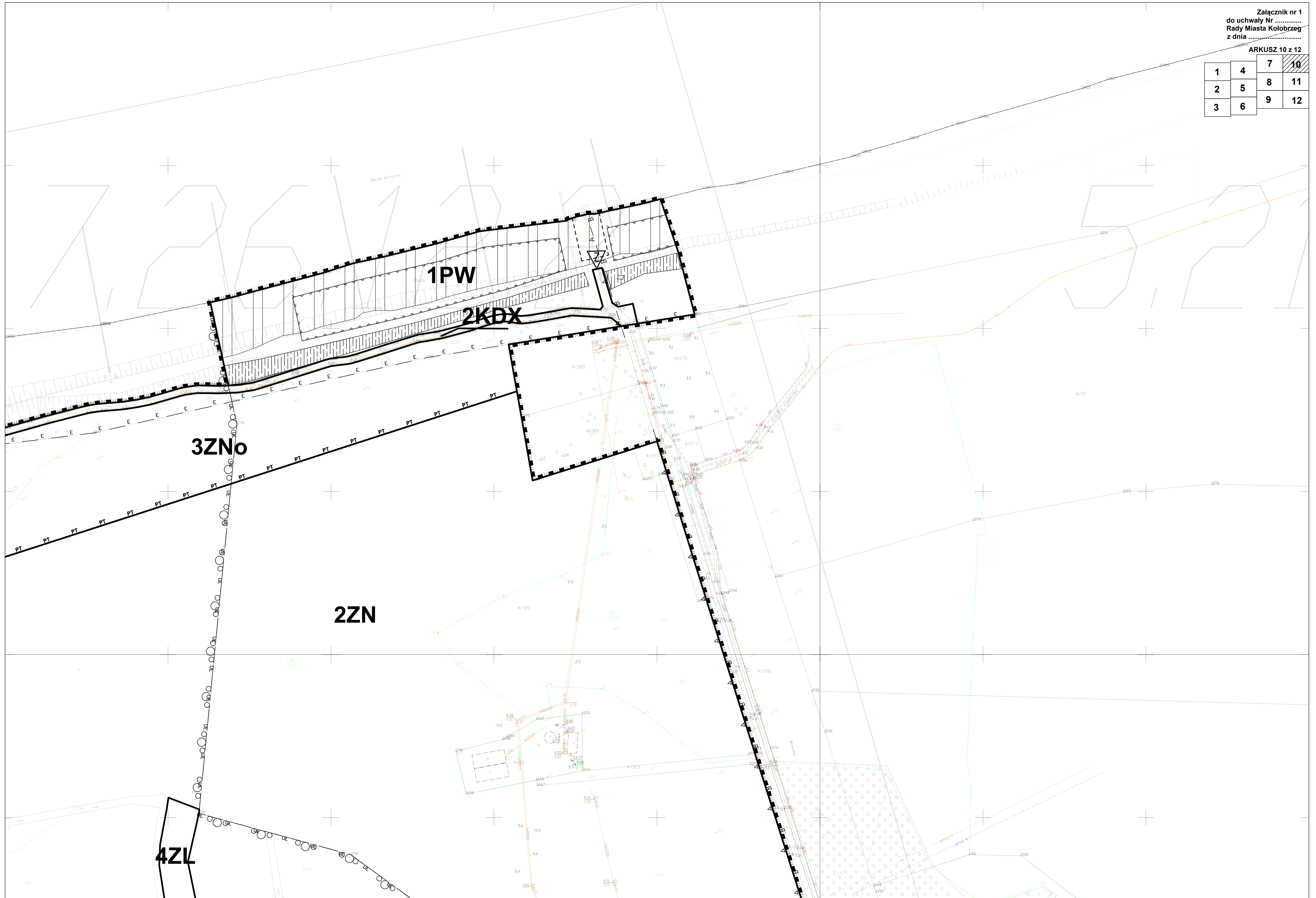
1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



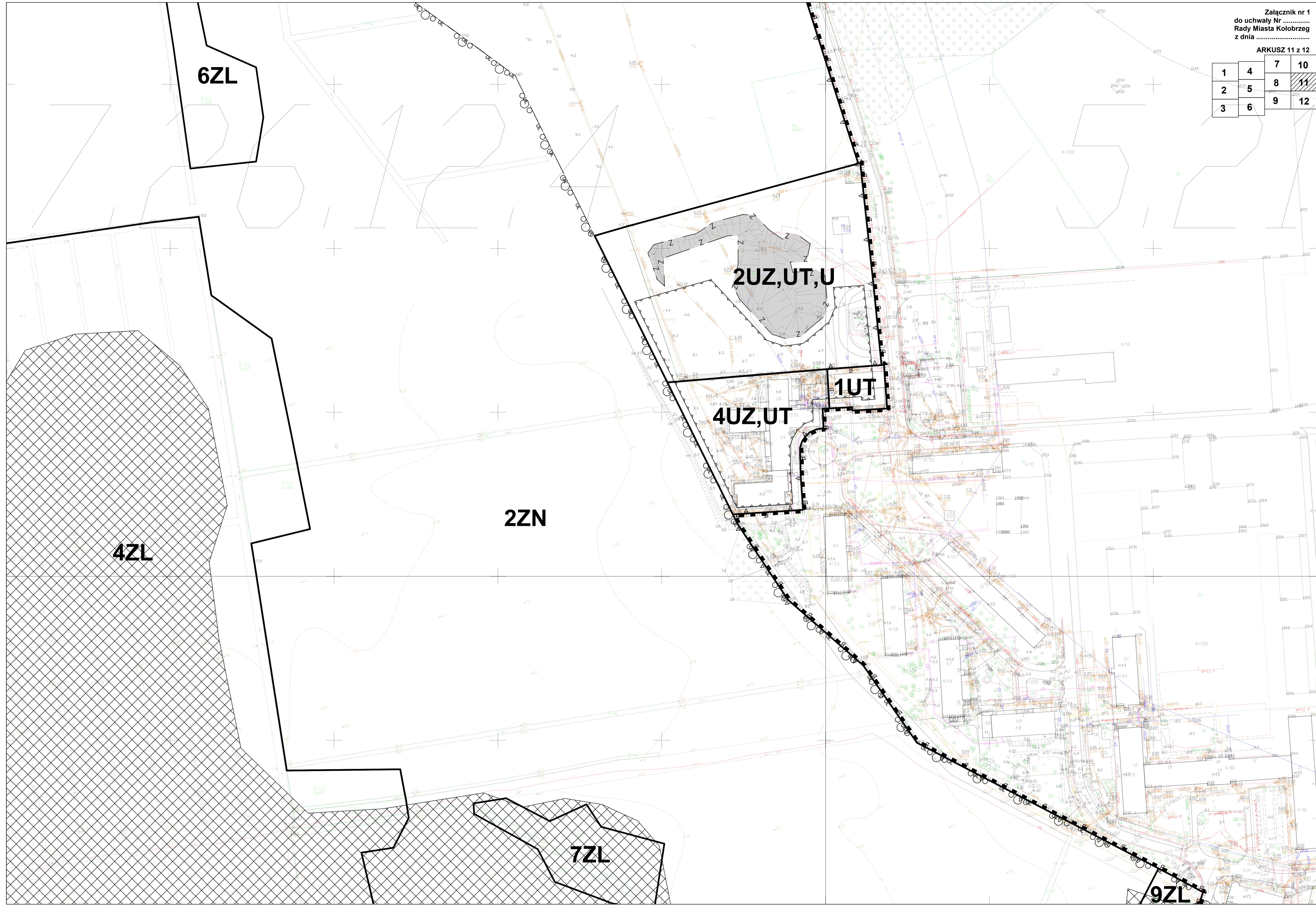
1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12

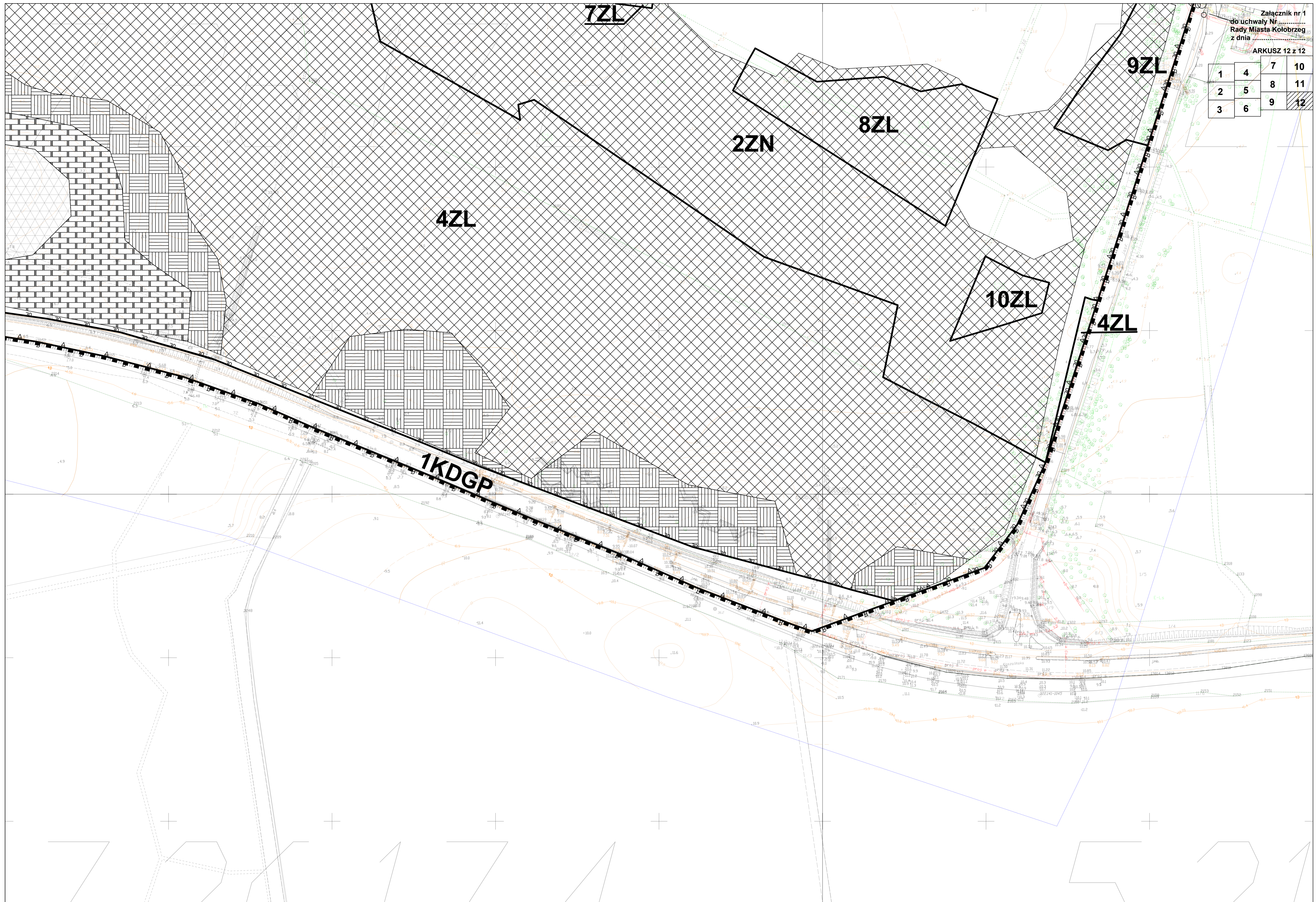


1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12



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





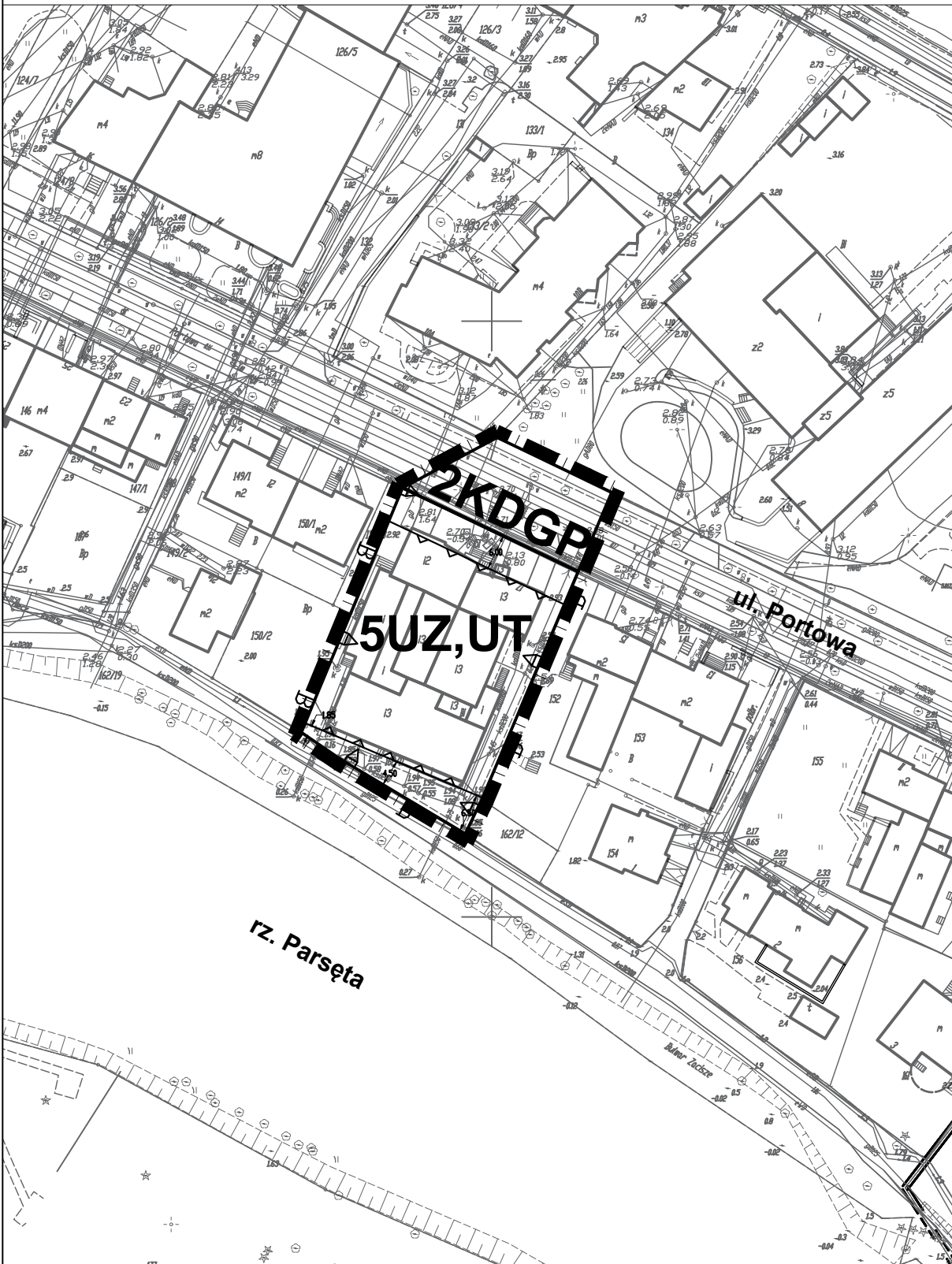
Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kolobrzeg
z dnia

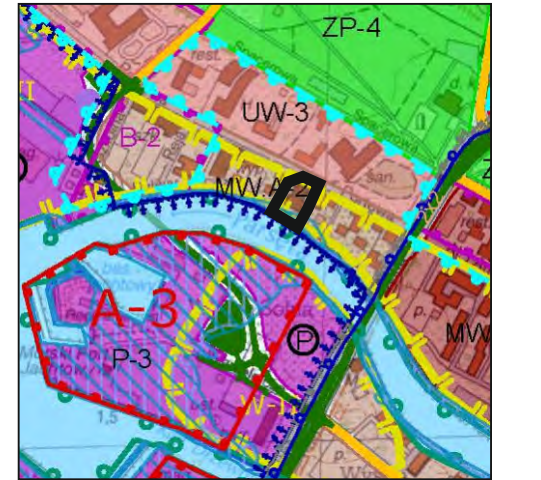
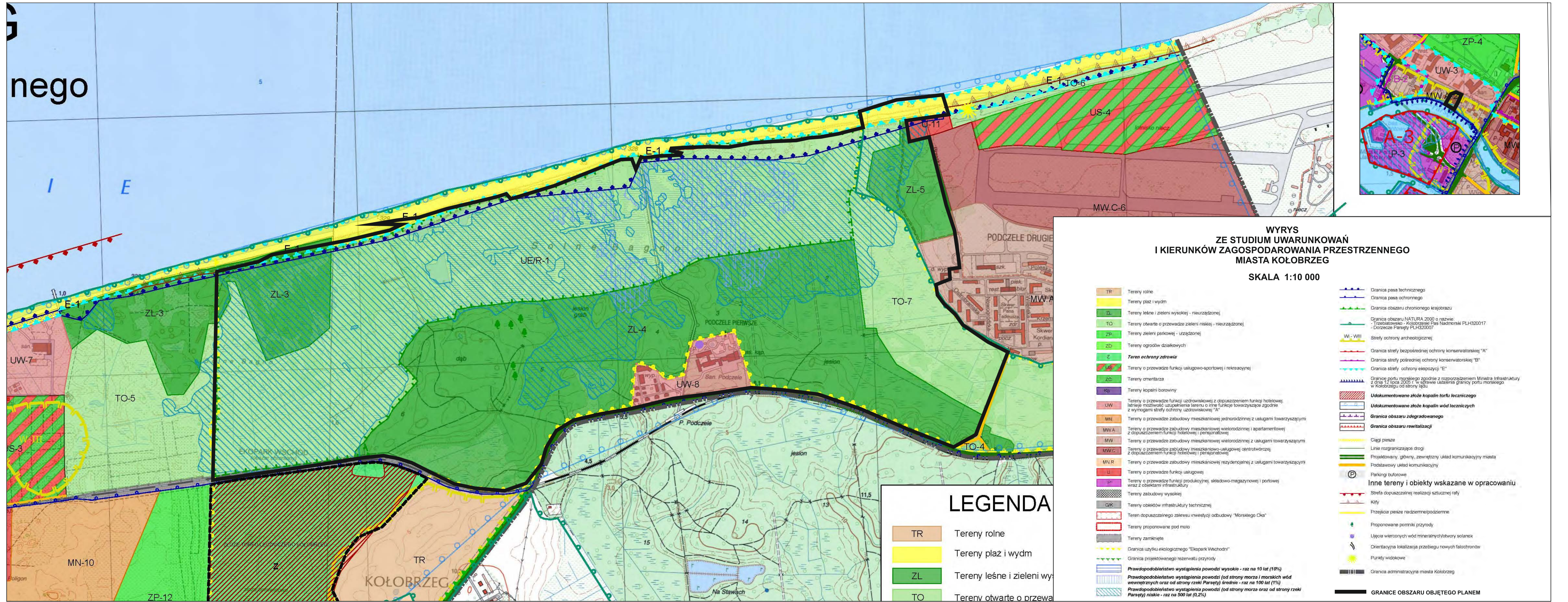
ARKUSZ 12 z 12

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

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia

ARKUSZ 13





**WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KOŁOBRZEG**
SKALA 1:10 000

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> TR Tereny rolne Tereny plaż i wydym ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej ZD Tereny ogrodów działkowych Z Tereny ochrony zdrowia US Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej ZC Tereny omeriarza Kp Tereny kopalni borowiny UW Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i innej funkcji towarzyszącej zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "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 centrówdzielowej 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, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury Tereny zabudowy wysokiej GK Tereny obiektów infrastruktury technicznej Teren dopuszczalnego zakresu inwencji odbudowy "Morskiego Cicia" Tereny proponowane pod molo Tereny zamknięte Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschód" Granica projektowanego rezerwatu przyrody Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokiej - raz na 10 lat (10%) Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%) Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%) | <ul style="list-style-type: none"> Granica pasa technicznego Granica pasa ochronnego Granica obszaru chronionego krajobrazu Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: "Trzebiatowo - Kołobrzeg Pias Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007" W - 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 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych Granica obszaru zdegradowanego Granica obszaru rewitalizacji Ciągi piesze 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 Kłify Przejścia piesze nadziemne/podziemne Proponowane pomniki przyrody Ujęcia wierzonych wód mineralnych/objęto solanek Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów Punkty widokowe Granica administracyjna miasta Kołobrzeg GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
|---|---|

LEGENDA

- TR Tereny rolne
- Tereny plaż i wydym
- ZL Tereny leśne i zieleni wy
- TO Tereny otwarte o przewa

UZASADNIENIE

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

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z niego, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie 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 niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru zmiany planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem obszar zmiany planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Niezbędne było uzyskanie zgody na zmianę części gruntów leśnych na cele nieleśne. Potrzeba odlesienia ww. gruntów na etapie sporządzania planu miejscowego wynikała z uzgodnień z Urzędem Morskim w Szczecinie i był to jeden z warunków uzgodnienia projektów planów. Dotyczyło to głównie terenów leśnych, na których w rzeczywistości znajdowały się utwardzone zejścia na plażę, ścieżki rowerowe i place.

Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, 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; zakazu nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, ustaleń dla ochrony zabytków, stref ochrony konserwatorskiej oraz stref ochrony ekspozycji,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej sieci wodociągowej poprzez hydranty zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi; plan obejmuje strefę „A” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg a jego ustalenia pomagają zachować walory uzdrowskie obszaru;

a także:

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

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

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

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

oraz

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

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

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

Przy sporządzaniu zmiany 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, 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 urzędowania, a także w związku z wejściem w życie zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę miejskiej zabudowy uzdrowskiej, hotelowej oraz usługowej, przy czym większość obszaru planu stanowią tereny zieleni i plaż, bez możliwości zabudowy. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 była potrzeba doprowadzenia zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami. Należy stwierdzić, że niniejszą zmianę planu miejscowego 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 okalającą śródmieście. Pozwoli to turystom i kuracjuszom ale przede wszystkim mieszkańcom miasta wykorzystać istniejącą infrastrukturę turystyczną i rozrywkową.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie. Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 20 listopada 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/570/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4. Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana 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 Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego oznaczony jest symbolami: MW.A.-2, MW.A-4 (tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej), UW-8 (Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodne z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej „A”), U-11 (tereny o przewadze funkcji usługowej), ZL-3, ZL -4, ZL-5 (Tereny leśne i zieleni wysokiej – nieurządzonej), UE/R - 1 (tereny projektowanego rezerwatu przyrody), TO-7 (tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej), oraz kolorem żółtym (tereny plaż i wydm).

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

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jej podstawie można uznać, że projekt ww. planu miejscowego spełnia kryteria zasadności sporządzenia i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta Kołobrzeg. Obecnie nieruchomości nie przynoszą do budżetu miasta znaczących dochodów. Po uchwaleniu zmiany planu nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz w związku z możliwością zawierania umów dzierżawy przez Gminę Miasto Kołobrzeg lub przez jednostki pod nią podlegające, których funkcjonowanie powiązane jest z budżetem miasta. Do budżetu wpłynie sukcesywnie podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Większość terenu opracowania pozostanie bez możliwości zabudowy, jako tereny cenne pod kątem przyrodniczym, których objęcie planem miejscowym będzie neutralne dla budżetu miasta. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy. W dużej mierze gmina z tego tytułu nie będzie ponosiła wydatków, gdyż istniejąca infrastruktura

jest w zasięgu terenów inwestycyjnych objętych zmianą planu i jest wystarczająca, w przypadku gdy należy ją rozbudować, koszty te zbilansują się, np. w ramach zawieranych umów dzierżawy. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

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

2. Zakres regulacji:

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

3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „Ekopark Wschodni” oraz terenu działek 151, 162/11 i części działki nr 136 w obrębie 4 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynął żaden wniosek, 3 wnioski zostały złożone po terminie. **Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone, a zakres rozpatrzenia wniosków odzwierciedla projekt planu. Prezydent Miasta również ogłosił w "Gazecie Kołobrzesckiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, zarówno w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu na parterze budynku Urzędu Miasta Kołobrzeg w godzinach przyjmowania interesantów tj. od 8.00 do 14.00 po uprzednim umówieniu się telefonicznym jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość oraz dodatkowo w postaci transmisji na kanale YouTube UMK. W debacie uczestniczyły osoby. W terminie składania uwag wpłynęły uwagi, z czego zostały przez Prezydent Miasta Kołobrzeg w części uwzględnione.**

4. Skutki:

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