

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód
dla terenu działek nr 47/2 i 76 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/106/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021) obejmującego teren działek nr 47/2 i 76 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu działek nr 47/2 i 76 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,4485 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy następujących stałych elementów budynków: zewnętrznych szybów windowych, balkonów, loggii, gzymsów, okapów i rur spustowych;

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

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

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

5) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na powierzchni terenu elementarnego w odniesieniu do powierzchni tego terenu;

6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu morza do najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami obszaru objętego planem i oznaczonego symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu **UZ, UT** - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych.

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

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

§ 7. 1. Zakazuje się podziałów nieruchomości.

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

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

§ 9. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

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

2) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

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

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

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

§ 12. 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwety starego miasta.

2. Zakazuje się:

- 1) wznoszenia obiektów kubaturowych zamykających i degradujących ekspozycję na park nadmorski od strony morza i na Starówkę od południowej granicy parku nadmorskiego;
- 2) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W strefie "A" ochrony uzdrowiskowej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

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

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

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

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę:

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

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

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

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

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

§ 16. Na obszarze planu:

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

2) nakazuje się:

a) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,

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

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ, UT** o powierzchni ok. 0,4485 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych;

2) zasady zagospodarowania:

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

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 2,0,

d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 40% powierzchni terenu elementarnego,

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

f) wysokość zabudowy: nie większa niż 20,0 m n.p.m. z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g,

g) dla wykraczających w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zgodnie z rysunkiem planu części budynku dopuszcza się:

- od strony ul. T. Kościuszki i ul. Krakusa i Wandy remont i przebudowę,

- od strony ul. T. Kościuszki nadbudowę do wysokości nie większej niż 10,0 m n.p.m.,

h) dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację,

i) kolorystyka elewacji: stonowana,

j) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego od strony ul. T. Kościuszki,

k) dopuszcza się grodzenie terenu elementarnego od strony ul. Krakusa i Wandy wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym o wysokości nie większej niż 1,2 m,

l) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków lub ponad dachem budynku o wysokości 1,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,

m) przy budowie, rozbudowie, nadbudowie budynków lub zmianie sposobu użytkowania, należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną lub apartamentową,

- należy zapewnić minimum 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

n) miejsca do parkowania należy zrealizować w garażu, w tym podziemnym i/lub na powierzchni działki,

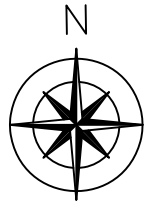
3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu gminnych dróg publicznych: ul. T. Kościuszki i ul. Krakusa i Wandy;

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

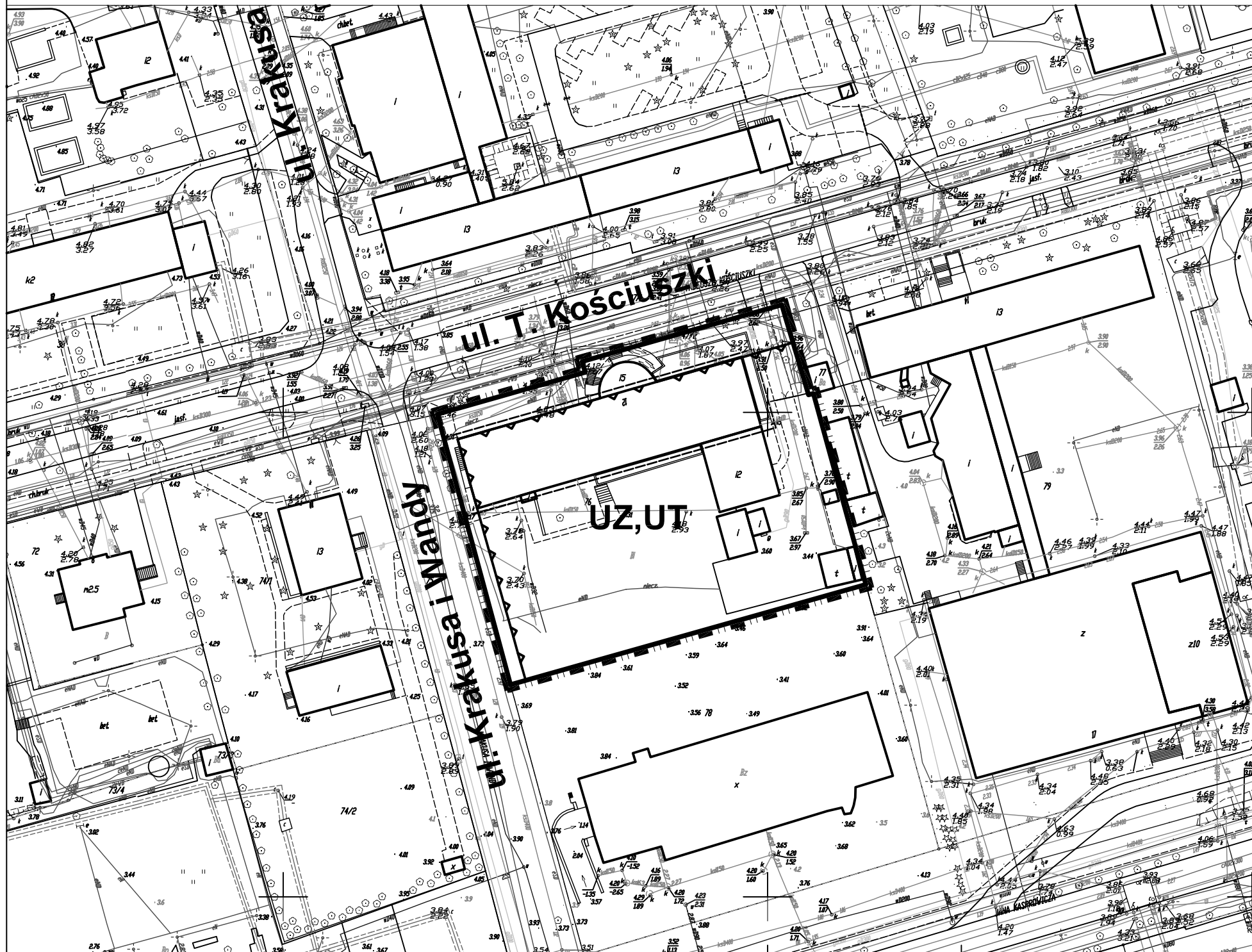
5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.





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



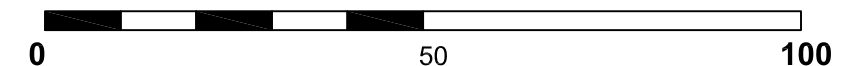
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu działek nr 47/2 i 76 w obrębie 5 przy ul. T. Kościuszki

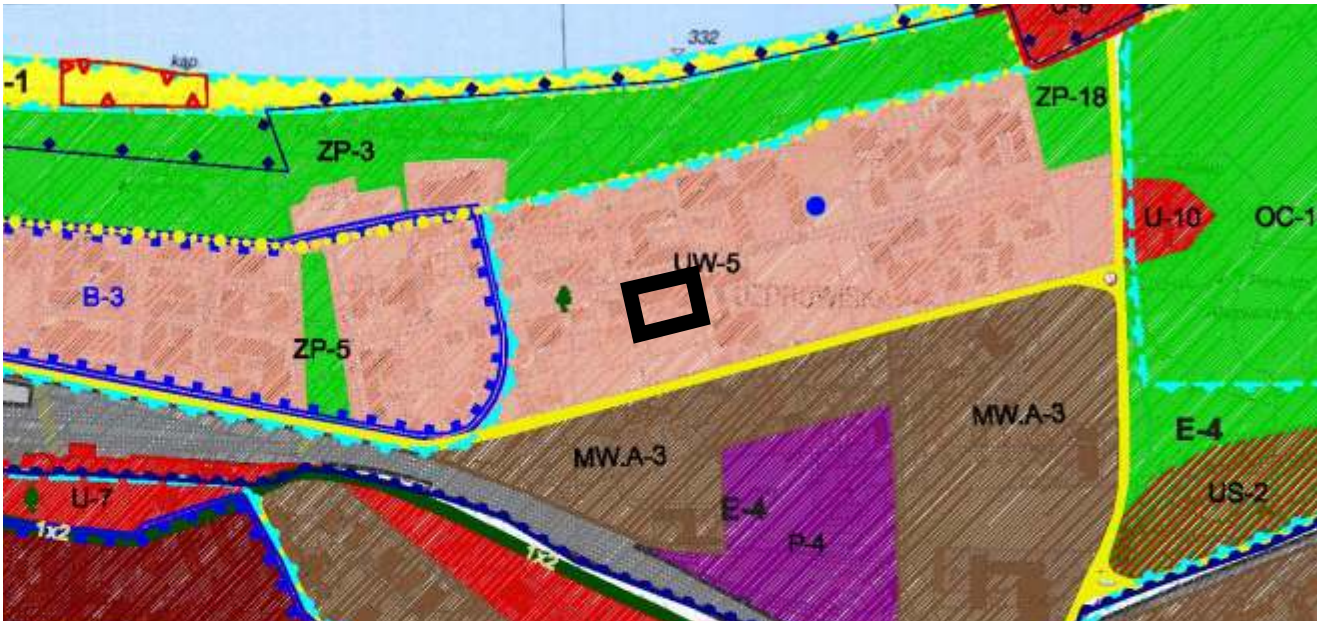


OZNACZENIA:

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

SKALA 1:1000





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

SKALA 1:10 000

LEGENDA

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