

## Projekt

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

z dnia ..... 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/572/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, 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., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. i Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, o powierzchni ok. 10,01 ha, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia alfanumeryczne terenów elementarnych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant.

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

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

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy obiektów małej architektury, obiektów liniowych oraz sieci i urządzeń technicznych, sieci uzbrojenia terenu;

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

4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych nadziemnych ścian budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

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

6) **usługi uciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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

a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

8) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług związanych z gospodarowaniem odpadami, usług uciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla terenu elementarnego nie stanowią inaczej.

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

§ 4. 1. Obszar objęty planem znajduje się:

1) w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

2) na terenie górniczym "Kołobrzeg" i obszarze górniczym "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawarte w przepisach odrębnych.

2. Części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się:

1) w strefie „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry, w której nakazuje się:

a) zachowanie historycznej kompozycji panoramy miasta z dominantą jaką tworzy katedra,

b) ochronę otwarcia widokowego na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

2) na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego/przeciwsztormowego, na których:

- a) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej w nowych budynkach,
- b) nakazuje się wyniesienie parteru powyżej lustra wody 100-letniej (Q1%) tj. powyżej 2,56 m n.p.m.;

3) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV o szerokości 24,0 m (po 12,0 m w obie strony od osi linii), w której zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m do czasu jej skablowania; po skablowaniu linii należy zastosować zabezpieczenia jak dla terenów zurbanizowanych;

4) w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50,0 m i 150,0 m, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawarte w przepisach odrębnych.

#### **§ 5. Na obszarze objętym planem:**

1) nakazuje się:

a) lokalizowanie obiektów budowlanych oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 2.

b) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,

c) zbieranie odpadów:

- komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni,

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

e) realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie:

- dla składów, magazynów – minimum 15 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych,
- dla stacji obsługi pojazdów – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 1 stanowisko naprawcze,
- dla stacji paliw – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 2 dystrybutory,
- dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowania usług handlu,
- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- dla obiektów gastronomii – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną,
- blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

b) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

c) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

3) dopuszcza się:

a) realizację 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) wycinkę drzew zlokalizowanych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

4) w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 6.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U,PS,KO.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości a także zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

2. Parametry określone powyżej nie dotyczą działek wydzielanych:

- 1) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w celach:
  - a) powiększenia sąsiedniej działki,
  - b) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - c) określonych przepisami odrębnymi.

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem:

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

2) dopuszcza się:

- a) realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- b) budowę nowych oraz utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w pkt 3-8;
- 3) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg na cele:
- a) socjalno-bytowe siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,
- b) przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie systemu odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż:
- a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 5) w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się:
- retencjonowanie wód opadowych,
  - odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
  - oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza i/lub z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100,
- b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 8) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii,

b) dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne o mocy nie większej niż 2MW;

9) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;

10) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

11) w zakresie gospodarki odpadami:

a) nakazuje się:

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

b) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

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

**§ 9.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1U,PS,KO** o powierzchni ok. 8,51 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów i/lub obsługi komunikacji drogowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe (w tym usług związanych z handlem i gastronomią), i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze, i/lub budynki i urządzenia związane z transportem i komunikacją drogową, stacja paliw, myjnia samochodowa, budynki administracyjno-socjalne,

b) dopuszcza się:

- w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- ogólnodostępne miejsca postojowe wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami oraz obiektami kubaturowymi typu: portiernia, sanitariaty,
- parkingi wielopoziomowe,

c) zakazuje się: usług związanych z gospodarowaniem odpadami i usług uciążliwych,

d) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,5,

f) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki,

h) wysokość zabudowy: nie wyższą niż 15,0 m,

i) geometrię dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżącej poza obszarem planu przyległej drogi publicznej gminnej ul. 6 Dywizji Piechoty;

4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

**§ 10.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2U,PS** o powierzchni ok. 1,50 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki usługowe (w tym usług związanych z handlem i gastronomią), i/lub składy i magazyny, wolnostojące budynki pomocnicze i gospodarcze,

b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>,

c) zakazuje się: usług związanych z gospodarowaniem odpadami, usług uciążliwych oraz stacji paliw,

d) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

e) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,5,

f) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki,

g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki,

h) wysokość zabudowy: nie wyższą niż 15,0 m,

i) geometrię dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację,

j) zakazuje się lokalizowania 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;

3) obsługę komunikacyjną: poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżącej poza obszarem planu przyległej drogi publicznej gminnej ul. M.K. Radziwiłła;

4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;

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

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

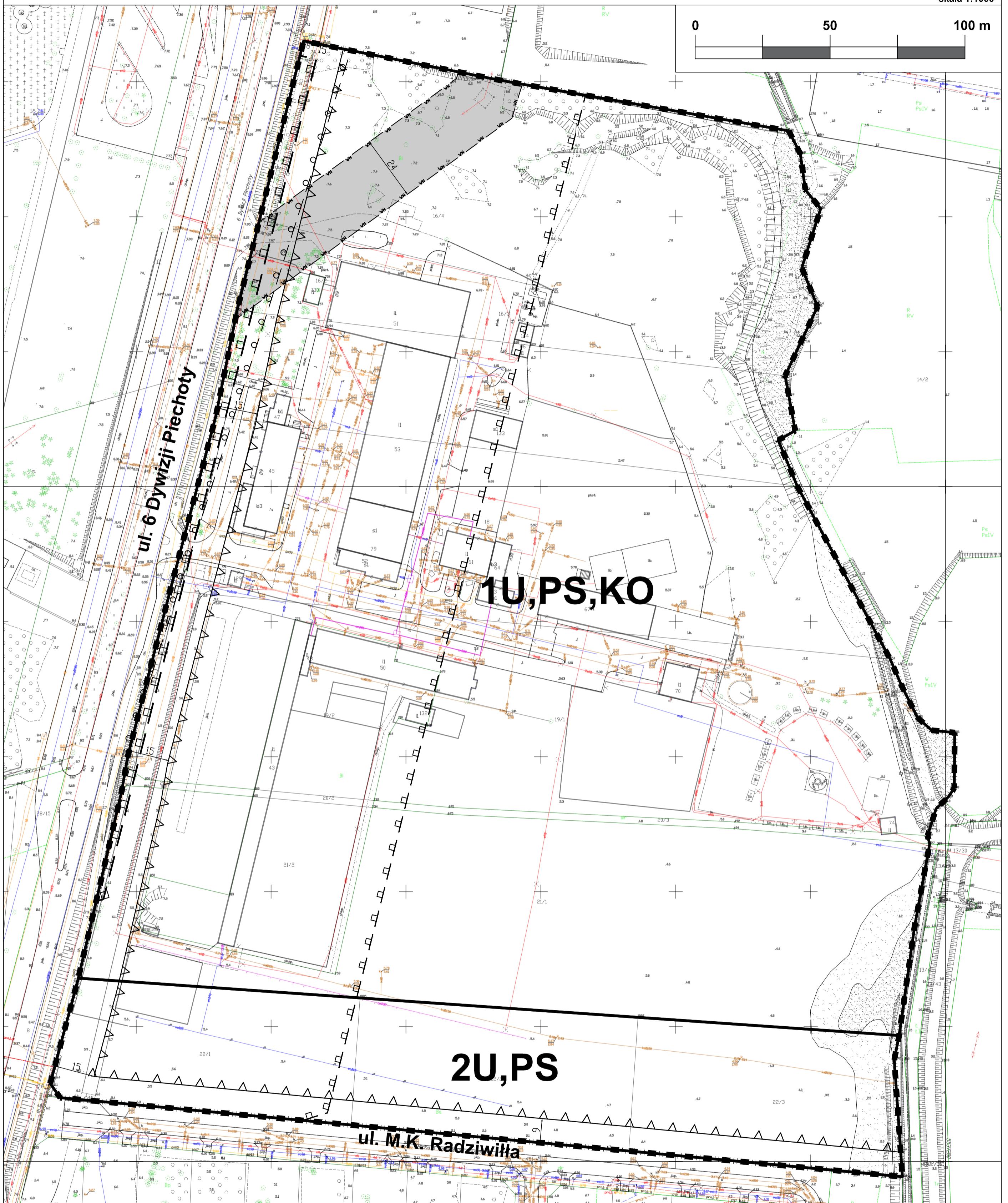
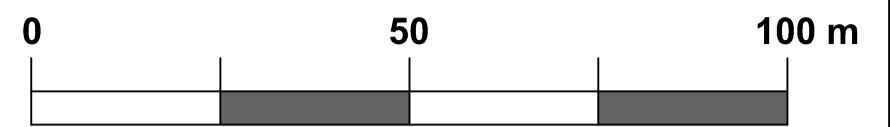
**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg  
dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty

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

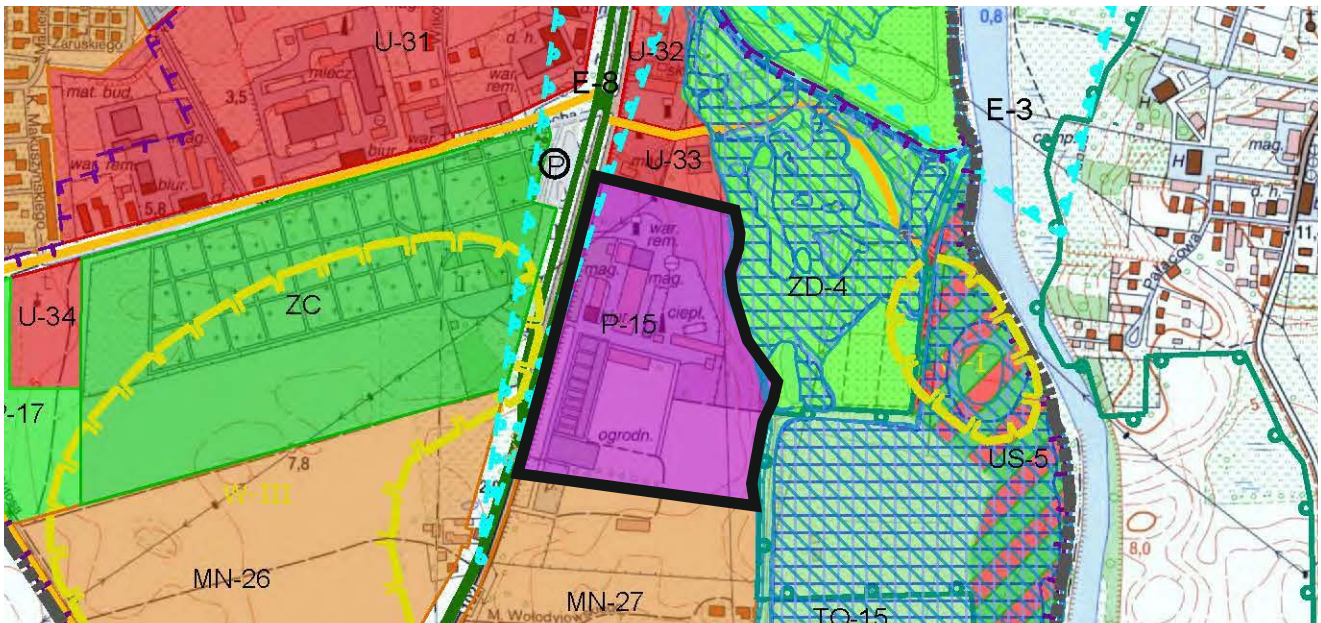
skala 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE:

	GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNEO RÓŻNYM PRZEZNACZENIEM LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<b>U, PS, KO</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I/LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI DROGOWEJ
<b>U, PS</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI HISTORYCZNYCH ZESPOŁÓW LUB ICH DOMINANT
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA O SZEROKOŚCI 50,0 M
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA O SZEROKOŚCI 150,0 M
	OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPÓDZIOWEGO/ PRZECIWSZTORMOWEGO
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV





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

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

lub

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,  
oraz zasadach ich finansowania**

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

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik5.gml



**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr XLI/572//21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, sporządzono projekt ww. zmiany mpzp.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty jest przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz określenie sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów umożliwiających ich zagospodarowanie w sposób racjonalny i korzystny dla miasta.

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z nich, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta określonymi i zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: określenie maksymalnej powierzchni i wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowych budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, nawiązujące do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zmiany planu. Zarówno ustalone przeznaczenie, jak i wskaźniki zabudowy, wynikają z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, które to jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta;

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 planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument nie obejmuje również terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. 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; retencjonowanie wód opadowych oraz odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza i/lub z ciepłowni; zbieranie

odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania, zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie a nie inne przeznaczenie, oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie planu a także poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia terenu w granicach: strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;

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 oraz przeciwpożarowe z istniejącej poza granicą obszaru objętego planem sieci wodociągowej;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez wskazanie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, 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 uzasadnionych i nie kolidujących z interesami miasta wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej,

oraz

e) potrzeby interesu publicznego, np. poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej, do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym;

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. 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 obszarach całego planu;

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

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego

wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w "Gazecie Kołobrzesckiej" i Dzienniku Pomorza "Głosie Koszalińskim", poprzez obwieszczenia w BIP a także na tablicach informacyjnych 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 plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując teren istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

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.

Miasto przyjęło, Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r., Nr 107, poz. 2598), dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującej teren objęty niniejszym planem miejscowym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska”. Po czym Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r., poz. 2655) w znacznym zakresie (dla powierzchni 486 ha z 492 ha) przyjęło jego zmianę.

Niniejszy plan miejscowy stanowi zmianę wspomnianego powyżej mpzp z 19 marca 2019 r., w zakresie zgodnym z treścią niniejszej uchwały, w oparciu o inicjującą Uchwałę Nr XLI/572/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2021 r., poprzedzoną stosowną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.

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., zmienione uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem P-15 teren istniejącej zabudowy administracyjnej (biurowej - Zakład Zieleni Miejskich), składowej i magazynowej; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: usługową, produkcyjną, składowo-magazynową, teren baz transportu i komunikacji; gdzie należy dążyć do odpowiedniego wyeksponowania zabudowy od strony ulicy 6 Dywizji Piechoty.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzonej do projektu niniejszego planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy z uwagi na istniejącą już infrastrukturę techniczną umożliwiającą zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu, dlatego też nie wykazano w prognozie potrzeby ponoszenia przez gminę znaczących wydatków z tego tytułu. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Obecnie dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18 przyjęty Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 9 maja 2019 r. poz. 2655. Niniejsza uchwała ma na celu zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego dającą miastu możliwość zagospodarowania własnych terenów zgodnie z zamierzeniami.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty wskazanych na załączniku nr 1 do uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, 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 "Gazecie Kołobrzesckiej" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” z wyłączeniem działek o nr 10/7, 75/1, 76/24, 122/12, 122/14, 122/15, 122/16, 122/17 oraz części działek nr 10/9, 74/3 i 122/6, obręb 18, dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury w zakresie terenu objętego niniejszym planem nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenów położonych przy ul. 6 Dywizji Piechoty, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Otrzymała się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie składania uwag wpłynęło ..... uwag, które Prezydent Miasta uwzględnił/ nie uwzględnił.



#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli miastu na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta oraz zaspokoi potrzeby mieszkańców, poprawiając jakość ich życia.