

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Nr 8 - Uzdrowisko Zachód"
dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego

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 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/38/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/2011 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 107, poz. 1952), dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego, 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 Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 1,714 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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 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, nie dotyczy części podziemnych budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 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 elementarnego nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych oraz 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.

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

§ 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

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

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

3) w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych i należy 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.) oraz utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%;

4) 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;

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

6) w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych Uchwałą Nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 lutego 2017 r.

§ 5. Na obszarze planu:

1) 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;

2) zakazuje się:

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

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

c) podziałów nieruchomości,

d) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego,

e) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,

f) lokalizowania:

- nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

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

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

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 30 dni od dnia rozpoczęcia budowy, związanych z organizacją imprez, w formie obiektów przenośnych, o rozbiornalnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych;

b) 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.

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

§ 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 pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. 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 ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej,

b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do znajdującej się poza obszarem planu lokalnej 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 gromadzenie wód opadowych niewymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do nawadniania zieleni;

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

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 odnawialne źródła energii;

7) dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejące i projektowane poza obszarem planu sieci i/lub bezprzewodowe systemy telekomunikacji;

8) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** o powierzchni ok. 1,714 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług oświaty i szkolnictwa wyższego,

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki: szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, biblioteki pedagogicznej, oraz związane ze szkolnictwem wyższym a także obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25%,

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

f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m n.p.m.,

g) dachy płaskie,

h) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni terenu elementarnego i/lub w garażu, w tym podziemnym, w ilości nie mniejszej niż 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w przyległych do terenu elementarnego pasach drogowych dróg publicznych ul. K. Arciszewskiego i ul. Klonowej położonych poza obszarem planu;

3) obsługę komunikacyjną: z przyległych położonych poza obszarem planu, dróg publicznych ul. K. Arciszewskiego i ul. Klonowej;

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

5) dopuszczalne poziomy hałas jak dla strefy ochronnej „A” uzdrowiska.

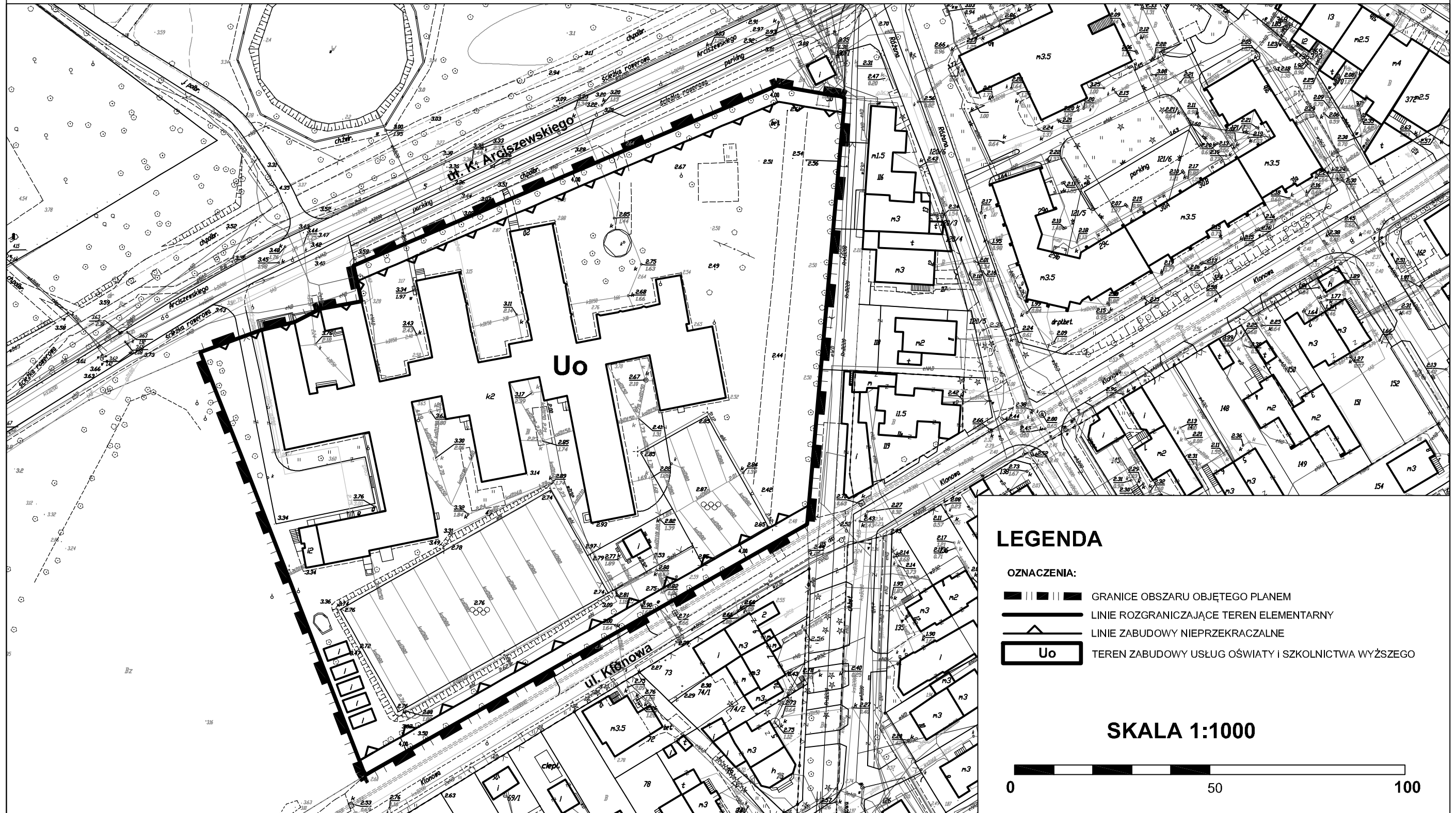
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

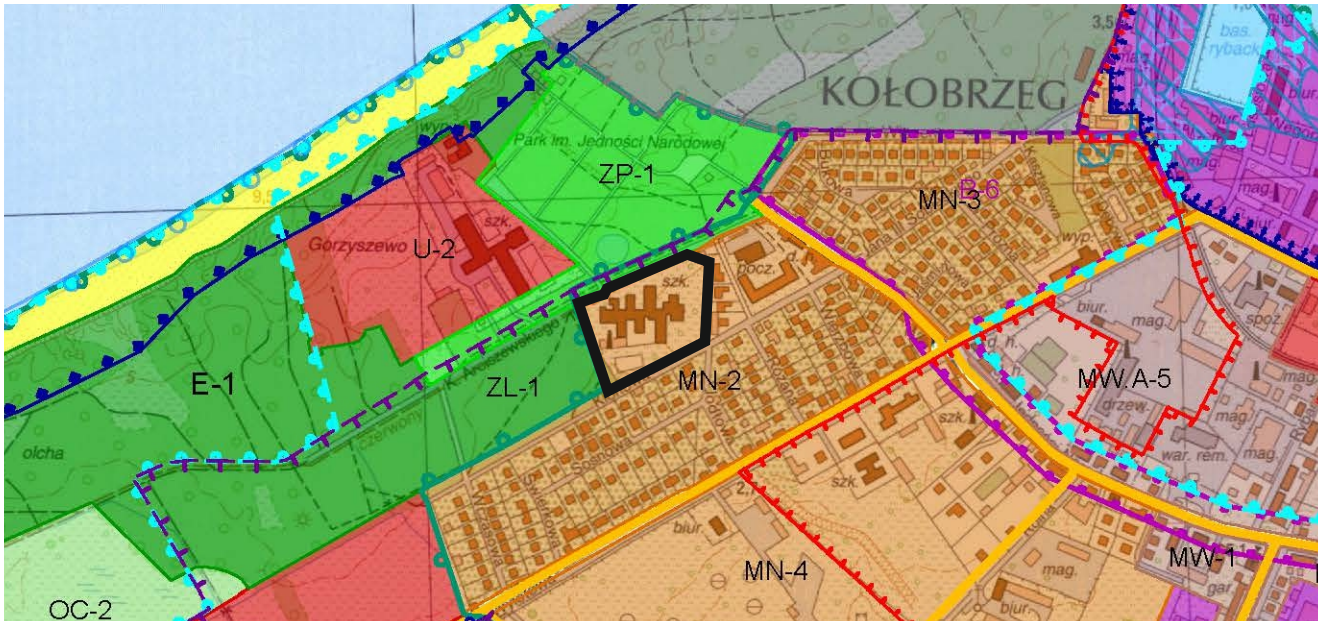
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego

Załącznik graficzny
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

	TR	Tereny rolne
		Tereny plaż i wydm
	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	Teren ochrony zdrowia
	US	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	ZC	Tereny omentarza
	Kp	Tereny kopalni borowiny
	UW	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
	MWA	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	MWC	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowłórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	MNR	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
	U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
	P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
		Tereny zabudowy wysokiej
	G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
		Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
		Tereny proponowane pod moło
		Tereny zamknięte
		Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
		Granica projektowanego rezerwatu przyrody
		Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - 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%)

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	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 złoże kopalni torfu leczniczego
	Udokumentowane złoże kopalni 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
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235), **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 "Nr 8 - Uzdrawisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego 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.

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrawisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym "Nr 8 - Uzdrawisko Zachód", przyjętym Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., które uniemożliwiają miastu rozbudowę Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II zgodnie z przyjętymi założeniami. Zmiany polegają przede wszystkim na zwiększeniu powierzchni zabudowy z 25% do 40%.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował 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 niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

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

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje: prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; 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; podziałów nieruchomości za wyjątkiem wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 30 dni od dnia rozpoczęcia budowy, związanych z organizacją imprez, w formie obiektów przenośnych, o rozbiornalnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów; lokalizowania nadziemnych sieci infrastruktury technicznej i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem oraz 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. Nakazuje: zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu lokalny system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się poza obszarem planu lokalnej 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 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 odnawialne źródła energii; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego; lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy czy zakazując lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej. Bezpośrednio na terenie objętym planem nie występują żadne elementy kulturowe czy zabytki;

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 zaopatrzonego w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej poza obszarem planu lokalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej 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 wskazanie iż teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg) czy też ograniczenie wysokości zabudowy do 15 m n.p.m.; 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-jezdnych, ciągów pieszych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnym, a także określenie wskaźnika powierzchni zabudowy umożliwiającego dalszą rozbudowę placówki z korzyścią dla uczniów i mieszkańców;

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 poza obszarem planu lokalnej 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 ogłoszenie w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach pracy urzędu.

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 zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług oświaty. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają realizację inwestycji zgodnie z oczekiwaniami miasta. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego jest przede wszystkim zwiększenie powierzchni zabudowy umożliwiając tym rozbudowę Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II o salę gimnastyczną spełniającą standardy obowiązujące w tego typu placówkach, co w konsekwencji wpłynie na polepszenie warunków nauki oraz da możliwości dodatkowego wykorzystania obiektu na organizację zajęć pozalekcyjnych. 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. Pozwoli to miastu i mieszkańcom wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie. Od tego czasu miasto przyjęło, Uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 12 września 2011 r., Nr 107, pod poz. 1952, dla części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującej m.in. tereny objęte niniejszym planem miejscowym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód". Niniejszy plan miejscowy stanowi jego zmianę w zakresie zgodnym z treścią niniejszej uchwały, w oparciu o uchwałę inicjującą Nr IV/38/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 11 stycznia 2019 r. poprzedzoną stosowną analizą zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla terenu działek nr 49 i 50 w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego 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. i zmienione Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego teren objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolem MN-2 tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej i oświatowej, z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową jednorodziną, pensjonatową, usługową, gastronomiczną, rekreacyjno-sportową, usługową – oświatową i kulturową, usługową – administracyjną.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan dotyczy terenu usług oświaty stanowiących inwestycję celu publicznego i należących do zadań własnych gminy. Zatem wszelkie inwestycje związane z tym terenem i jego zagospodarowaniem w całości obciążają budżet gminy. Obecnie nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta znikome w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości, budynków oraz budowli, w związku z prowadzoną przez szkołę dodatkową działalnością wynajmowania niewielkiej powierzchni pomieszczeń na prowadzenie świadczeń zdrowotnych czy cele gospodarcze. Po uchwaleniu planu może ale nie musi nastąpić również nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku realizacją zamierzonej rozbudowy Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II o salę gimnastyczną, która stworzy możliwości dodatkowego wykorzystania obiektu na organizację zajęć pozalekcyjnych, a tym samym zarobkowanie szkoły. Do budżetu wpływać będzie podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli wyłącznie wtedy gdy szkoła będzie wykorzystywała swoje zasoby na cele pozalekcyjne. Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy, za wyjątkiem przyłączy.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód", przyjętego Uchwałą Nr VIII/105/2011 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., uniemożliwiających dokonanie rozbudowy obiektu Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II w sposób oczekiwany przez miasto.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego teren Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II tj. działki nr 49 i 50 położone w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego i wskazane na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 – Uzdrawisko Zachód" dla terenu działek nr 49 i 50 położonych w obrębie 2 przy ul. K. Arciszewskiego 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 trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Na dyskusję nikt nie przybył. Nie wpłynęły żadne uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli miastu na realizację zamierzeń inwestycyjnych - rozbudowę Szkoły Podstawowej Nr 5 z Oddziałami Integracyjnymi im. Jana Pawła II o salę gimnastyczną spełniającą standardy obowiązujące w tego typu placówkach, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, co w konsekwencji wpłynie na polepszenie warunków nauki oraz da możliwości dodatkowego wykorzystania obiektu na organizację zajęć pozalekcyjnych.