

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"  
dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 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, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska” dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, o powierzchni ok. 1,1747 ha, oznaczonej 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 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.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których dopuszcza się sytuowanie lica elewacji budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych a także rynien i rur spustowych oraz balustrad montowanych do elewacji i elementów reklamowych opisanych w § 16, na głębokość nie większą niż 0,5 m; wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych realizowanych na budynkach istniejących;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie; dopuszcza się zaliczenie na poczet powierzchni biologicznie czynnej 100% powierzchni z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób

zapewniający naturalną vegetację nad kondygnacją całkowicie ukrytą poniżej poziomu terenu o miąższości nie mniejszej niż 1,5 m;

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

5) terenowe urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, ścieżki zdrowia, skate-parki, street work parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, siłownie zewnętrzne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami takimi jak: huśtawki, karuzele, piaskownice, miejsca do wypoczynku itp;

6) 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, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych oraz stacji paliw, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;

7) 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;

8) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi i obiekty, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie alfanumeryczne terenu elementarnego;
- 5) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4.** Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miejscowości 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.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) barakowozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną,
  - b) blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach odrębnych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem U,Uo,Usw1 jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- b) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleb lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasób wód leczniczych i solanek,
- c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

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

#### **§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 3) w granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

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

##### **2. W strefie "C" 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1056 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45%.

#### **§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającego na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania dróg, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę,
  - b) dostosowanie nowo realizowanej zabudowy do historycznego układu urbanistycznego i architektonicznego, w tym historycznie ukształtowanych elementów, takich jak forma i proporcja bryły, forma, nachylenie połaci dachowych i rodzaj detalu architektonicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - c) ochronę zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie będącej wypełnieniem układu urbanistycznego;
- 3) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 4) teren elementarny oznaczony symbolem U,Uo,Usw1 znajduje się w całości w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry;
- 5) w obrębie stref, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:
  - a) zachowanie historycznej kompozycji panoram miasta z dominantą jaką tworzy katedra,

b) ochronę otwarc widokowych na wieżę katedry, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;  
6) na obszarze planu znajduje się następujący, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, obiekt stanowiący zabytek chroniony ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym - budynek garnizonowy - magazynowy, obecnie budynek nieużytkowany przy ul. ppor. E. Łopuskiego (dawniej 43);

7) dla obiektu wymienionego w pkt 6 ustala się:

a) prowadzenie działań mających na celu zachowanie jego historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:

- forma i proporcja bryły,
- forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
- rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
- rodzaj detalu architektonicznego,
- zastosowanie pierwotnej kolorystyki elewacji w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę archiwalną, z zastrzeżeniem tiretu szóste,
- w przypadku braku możliwości ustalenia pierwotnej kolorystyki elewacji dopuszcza się możliwość stosowania wyłącznie trzech kolorów na elewacji, przyjmując, iż: pierwszy kolor przysługuje elewacji, drugi kolor przysługuje detalom architektonicznym, a trzeci ślusarce i stolarce;

b) w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, obiektu stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji budowlanej oraz opinię o stanie technicznym z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków,

c) dopuszcza się rozbiórkę zabytku chronionego ustaleniami planu wyłącznie ze względu na jego zły stan techniczny udokumentowany zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku rozbiórki zabytku, przy nowej zabudowie, nakazuje się odtworzenie elementów podlegających ochronie,

d) zakaz lokalizacji reklam na elewacjach frontowych,

e) pozostałe ustalenia określono w ustaleniach dla terenu elementarnego.

#### **§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit b,

b) dla istniejącego budynku zlokalizowanego pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy nieprzekraczalną możliwość jego przebudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia dla terenu elementarnego,

c) wysokość obiektów budowlanych, w tym, w zakresie infrastruktury technicznej, do 15,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 30,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych, jeżeli ustalenia dla terenu elementarnego nie stanowią inaczej,

d) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,

e) zakaz:

- lokalizacji wiat w części frontowej działki,
- stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

f) w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg ograniczenia w zabudowie wysokościowej stałej i tymczasowej do wysokości 30,0 m n.p.m. za wyjątkiem zabudowy już istniejącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego;



3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, jeżeli ustalenia dla terenu elementarnego nie stanowią inaczej, ustala się:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla szkół i szkół wyższych – minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych i minimum 1 do parkowania na 10 studentów lub uczniów,
- dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,
- dla biur, usług administracji i usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 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 hoteli – minimum 4 miejsca do parkowania na 10 miejsc hotelowych,
- dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla przedszkoli, żłobków – minimum 3 miejsca do parkowania na 1 oddział,
- dla ośrodków zdrowia – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla obiektów gastronomii – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
- dla terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz krytych urządzeń sportowych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc użytkowych,

b) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie funkcjonalne, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,

c) liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- co najmniej 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- co najmniej 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- co najmniej 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- co najmniej 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 11.** W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "C" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

2) obszar objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,

3) obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" dla wód leczniczych I obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

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

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w § 10 ust. 3,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,

f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek i minimalne szerokości frontów tych działek zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej działki oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać,

a) dostęp do drogi publicznej,

b) możliwość realizacji miejsc parkingowych dla samochodów w ilości określonej w § 10 ust. 3,

c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla terenu elementarnego,

f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami dla terenu elementarnego.

2. Dopuszcza się zmianę powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej dla terenu elementarnego pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem,

b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych: nakazuje się: odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Korzystnie w gminie Kołobrzeg poza granicą obszaru objętego planem.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

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

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
- b) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz: nakazuje się: zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych z sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się: zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i projektowane stacje elektroenergetyczne oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się: lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło: z istniejącej sieci miejskiej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- 2) dopuszcza się: lokalizowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: nakazuje się: przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem i projektowanej sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

11. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 2) nakazuje się:
  - a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
  - b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
  - c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
  - d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

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

**§ 15.** Ustala się następującą wysokość stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30% dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem U,Uo,Usw1.

**§ 16.** W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się:

- a) umieszczania szyldów odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła błyskowego, pulsującego lub o zmieniającym się natężeniu,
- b) lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i b;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) reklam na budynkach usługowych, związanych tematycznie z miejscem prowadzonej na działce działalności (maksymalnie jedną na działkę) o powierzchni do 10 m<sup>2</sup> i wysokości górnej krawędzi do 5,0 m n.p.t.,
- b) reklam remontowo-budowlanych,
- c) szyldów na elewacjach budynków:
  - wyłącznie na elewacjach budynków do wysokości nie większej niż 5,0 m n.p.t., o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - zamontowanych wyłącznie po obrysie budynku,
  - w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
  - nie wyższych niż 1,0 m;
- d) szyldów na ogrodzeniach:
  - o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - zawierających się w całości na ogrodzeniu,
  - nie wyższych niż 1,0 m.

**§ 17.** W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń nakazuje się wysokość ogrodzeń:

- 1) od strony ulic, placów, przestrzeni i miejsc publicznych nie większą niż 1,5 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
- 2) pomiędzy działkami budowlanymi, nie większą niż 2,2 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia.

**§ 18. 1.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,Uo,Usw1** o powierzchni ok. 1,1747 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i/lub teren zabudowy usług oświaty i/lub teren usług szkolnictwa wyższego;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe (w tym usług związanych z gastronomią i handlem), budynki: szkoły podstawowej, ponadpodstawowej, artystycznej, przedszkola, żłobka, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki kształcenia ustawicznego, placówki kształcenia praktycznego, ośrodka dokształcania i doskonalenia zawodowego, placówki artystycznej, poradni psychologiczno-pedagogicznej, biblioteki pedagogicznej, placówki doskonalenia nauczycieli, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, budynki związane ze szkolnictwem wyższym,
- b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m<sup>2</sup>,
- c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
  - nie większy niż 1,8 dla działki budowlanej,
- f) wysokość zabudowy: nie większą niż 15,0 m,
- g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i/lub dachy płaskie,
- h) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną w odcieniach zgaszonej czerwieni;

3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

5) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem;

6) dla zabytku chronionego ustaleniami planu i oznaczonego na rysunku planu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako budynek garnizonowy - magazynowy przy ul. ppor. E. Łopuskiego, ze względu na bryłę budynku, kompozycję i wystrój architektoniczny, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych:

a) zakazuje się:

- nadbudowy, rozbudowy i przebudowy,
- zmiany kształtów dachów,
- realizacji dociepleń zewnętrznych elewacji frontowych za wyjątkiem ociepleń tynkami izolującymi,
- zmiany kształtów elewacji frontowych oraz otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych,
- zmiany podziałów stolarki okiennej i drzwiowej w elewacjach frontowych,
- likwidacji lub przesłaniania istniejących detali architektonicznych,
- wykorzystywania na elewacjach materiałów takich jak: elementy z tworzyw sztucznych (np. siding),
- montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp.,

b) nakazuje się:

- zachowanie i odtworzenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
- zachowanie klatki schodowej i ścian obwodowych,
- zachowanie, odtworzenie i ujednolicenie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki w odcieniach grafitu,
- ochronę istniejących detali architektonicznych i ich odtworzenia,
- zachowanie kolumn,

c) dopuszcza się: wymianę stolarki okiennej na okna PCV pod warunkiem zachowania ich pierwotnego wyglądu, tj. oryginalnych kształtów i podziałów.

2. Obszary i obiekty zabytkowe: teren elementarny znajduje się:

- 1) w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 2) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;
- 3) w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji wieży katedry.

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

**§ 20.** 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 "5-Trzebiatowska"  
dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11


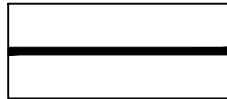

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

LEGENDA


skala 1:1000

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

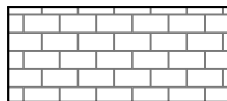
OZNACZENIA LINIOWE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

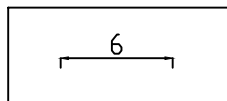
PRZEZNACZENIE TERENÓW

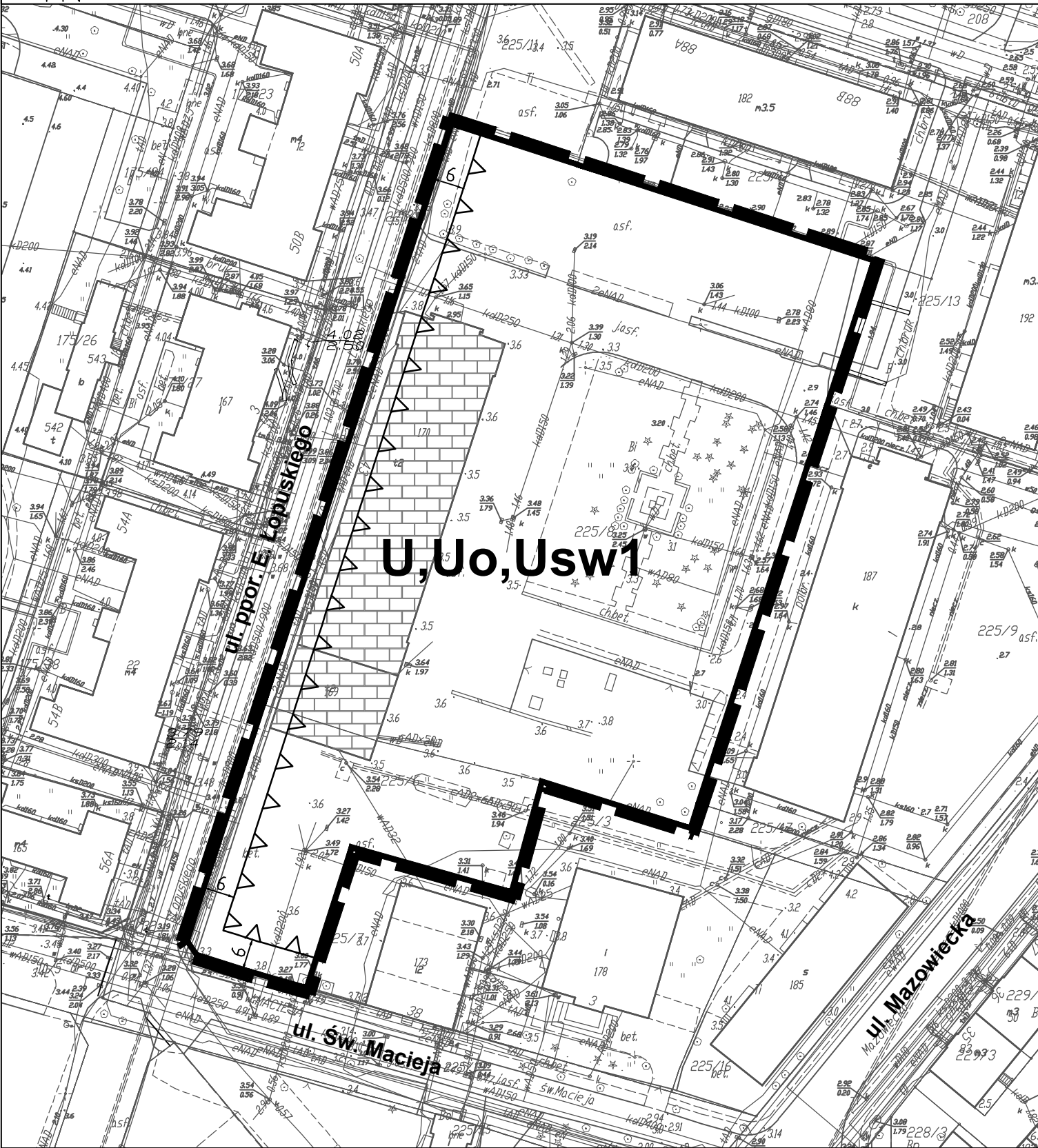
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
I/LUB ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY  
I/LUB USŁUG SZKOLNICTWA WYŻSZEGO

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY ZABYTEKOWE

-  ZABYTEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU

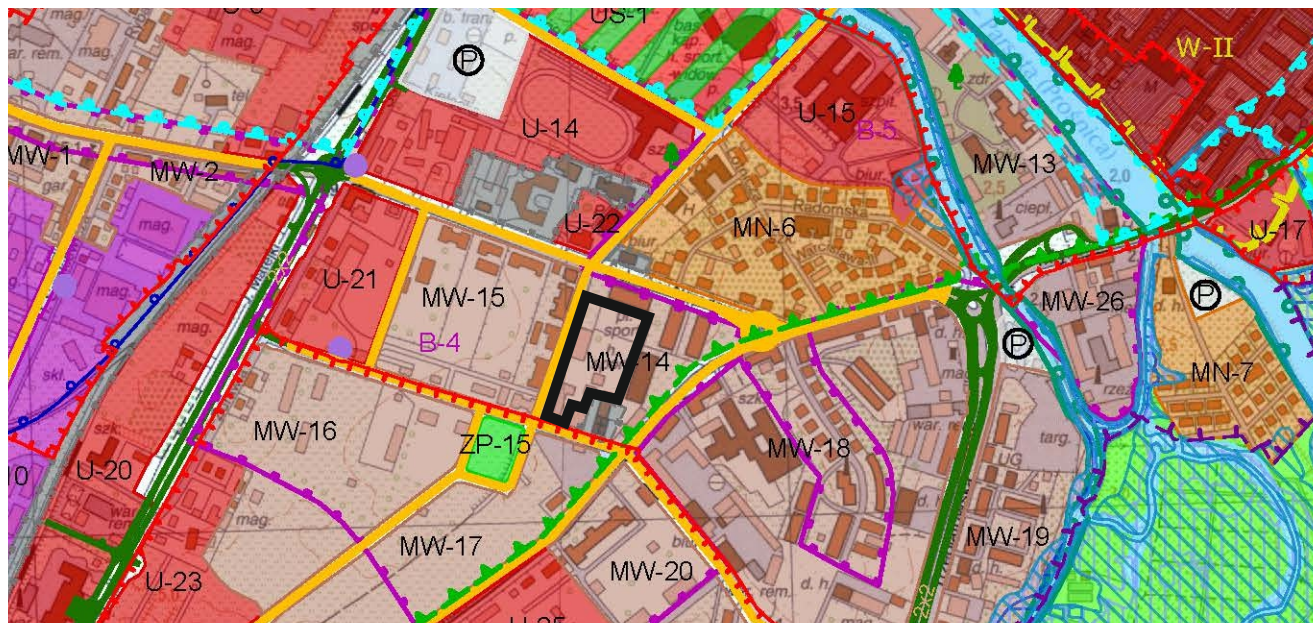
POZOSTAŁE OZNACZENIA

-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH





Załącznik nr 2  
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	<b>Teren ochrony zdrowia</b>
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
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 centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Tereny proponowane pod molo
	Tereny zamknięte
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)</b>

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	<b>Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego</b>
	<b>Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych</b>
	<b>Granica obszaru zdegradowanego</b>
	<b>Granica obszaru rewitalizacji</b>
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>	
	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
	<b>GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>

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

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się, co następuje:**

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 "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.



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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 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, sporządzono projekt ww. mpzp, który Rada Miasta Kołobrzeg uchwaliła Uchwałą Nr VI/73/19 z dnia 19 marca 2019 r. Jednakże Wojewoda Zachodniopomorski w swoim rozstrzygnięciu nadzorczym znak P-1.4131.320.2019.K z dnia 29 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2019 r., poz. 3058) stwierdził nieważność § 130 Uchwały w sprawie 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 oraz części graficznej planu w zakresie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U,Uo,Usw1. Organ nadzoru uznał, że zmiana dokonana w projekcie planu, dotycząca terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 nastąpiła w wyniku wprowadzonych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg zmian, które w istotny sposób zmodyfikowały treść projektu, determinując regulacje uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ukształtowania sposobu wykonywania prawa własności przedmiotowych działek. W konsekwencji stwierdził, że wprowadzenie do miejscowego planu zmiany polegającej na zmianie przeznaczenia ww. działek wymagało powtórzenia procedury w odpowiednim zakresie, czyli wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po dokonaniu opisanej zmiany. Zaniechanie tego obowiązku wywołało daleko idące skutki dla właściciela przedmiotowej działki, gdyż w istocie postępowanie organu planistycznego uniemożliwiło mu obronę swych praw, w tym prawa zgłoszenia uwag co do proponowanych zmian.

W świetle powyższego zaistniała konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu w odniesieniu do terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 do publicznego wglądu. W tym celu wyodrębniono z treści i rysunku Uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. ustalenia i rysunek odnoszące się wyłącznie do terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 i oznaczonych symbolem U,Uo,Usw1 i sformułowano je w odrębną uchwałę planistyczną - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11. Następnie Prezydent Miasta Kołobrzeg dnia 30 września 2019 r. ogłosił w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń i w BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu tegoż projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o zamiarze przeprowadzenia w dniu 18 października 2019 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w tym projekcie. Organ pouczył jednocześnie o możliwości wnoszenia uwag na piśmie do przyjętych ustaleń planu. W ten sposób cele sformalizowanej, określonej przepisami prawa procedury, której naruszenie w zakresie terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 stwierdził organ nadzoru, zostały zrealizowane.

Przedmiotem 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 (w tym działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11) było 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 zarówno dla miasta jak i inwestorów.

Ustalając w tym planie miejscowym przeznaczenie terenów, w tym także działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, 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 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 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 wymagały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem wiercenia i eksploatacji wód leczniczych i solanek, oraz 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; odprowadzenie 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 z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego, 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 współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie planu a także poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia terenu w granicach: strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego czy stref „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant. Plan zawiera również ustalenia dla obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

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, wynikające z położenia w strefie ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg 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, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych 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 Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia 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 urzędowania.

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. Pozwoli to mieszkańcom, ale również turystom i kuracjom, wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że: "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu", przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu

z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. 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”. Niniejszy plan miejscowy stanowi jego zmianę w zakresie zgodnym z treścią niniejszej uchwały, w oparciu o uchwałę inicjującą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. poprzedzoną stosowną analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia 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 oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg i skonsumowaną Uchwałą Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. z wyłączeniem działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11.

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 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 obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem MW-14 tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 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 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 (w tym działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11). Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym 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 planem, 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:

Niniejsza uchwała ma na celu całkowite zamknięcie procedury planistycznej wywołanej Uchwałą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 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. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Zachodniopomorskiego znak P-1.4131.320.2019.K z dnia 29 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2019 r., poz. 3058) Rada Miasta Kołobrzeg Uchwałą Nr VI/73/19 z dnia 19 marca 2019 r. przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tylko części obszaru określonego we wskazanej uchwale inicjującej - z wyłączeniem działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 i zobligowana była do powtórzenia niektórych etapów procedury planistycznej w zakresie pozostałej części wyłączonych działek.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 miasta Kołobrzeg.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 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 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 (w tym działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11) i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury w zakresie terenu objętego niniejszym planem wpłynął tylko 1 wniosek, którego Prezydent Miasta nie uwzględnił. 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 części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, 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. W terminie składania uwag wpłynęła 1 uwaga, której Prezydent Miasta nie uwzględniła.

### 4. Skutki:

Obecnie dla terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 - Trzebiatowska” przyjęty Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598. Dla obszaru zaś wokół działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 obowiązuje już 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. Przyjęcie niniejszej uchwały ujednolici ustalenia planistyczne na całym obszarze wyznaczonym w Uchwale Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 – Trzebiatowska”.

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11:**

**Uwaga wniesiona 08.11.2019 r.**

Dotyczy działek nr 225/6 i 225/8 w obrębie 11

**treść uwagi:** Wnosi o:

- 1) zmianę przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub teren zabudowy usługowej i/lub teren zabudowy usług oświaty;
- 2) dopuszczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie przebudowy i nadbudowy istniejącego budynku zabytkowego ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usług i/lub usług oświaty i/lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy zachowaniu istniejącej kubatury części zabytkowej z możliwością nadbudowy o dwie kondygnacje;
- 4) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy o 3 metry dla kubatury o funkcji pomieszczeń technicznych.

**uzasadnienie:** Odnośnie pkt 1 i 2 uwagi: W listopadzie 2007 r. działki nr 225/6 i 225/8 położone w obrębie 11 zostały przez Gminę Miasto Kołobrzeg w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zbyte na rzecz Społecznej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości i Zarządzania z siedzibą w Łodzi. Konsekwentnie w przyjmowanym Uchwałą Nr XXV/346/08 przez Radę Miasta Kołobrzeg dnia 24 października 2008 r. (obecnie obowiązującym dla terenu działek) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5 - Trzebiatowska” działki nr 225/6 i 225/8 położone w obrębie 11 oznaczono symbolem Uo7 teren zabudowy usług oświaty z przeznaczeniem podstawowym pod usługi oświaty: szkoły wyższe wraz z obiektami towarzyszącymi oraz przeznaczeniem dopuszczalnym (uzupełniającym): pod usługi zdrowia i administracji, filie szkół wyższych, banków oraz ustalono stosowne zasady zagospodarowania tego terenu i zasady ochrony obiektów zabytkowych. Uchwałą Nr X/122/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lipca 2011 r. przystąpiono do sporządzania zmiany ww. planu miejscowego dla 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 (w tym działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11). W maju 2016 r. w toku prowadzonej procedury planistycznej sporządzania zmiany mpzp SWSPiZ złożyła wniosek o przeznaczenie podstawowe działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) z usługami i zniesienie ochrony budynku gospodarczego przedkładając kopię pozwolenia na jego rozbiórkę). Wniosek ten nie został uwzględniony w całości z uwagi na zdecydowane negatywne opinie Rady Miasta Kołobrzeg co do zmiany przeznaczenia tych działek oraz z uwagi na stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków w Kołobrzegu wskazujące na potrzebę ochrony obiektu oraz uzgodnienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie i w Uchwale Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. działki nr 225/6 i 225/8 położone w obrębie 11 oznaczono symbolem U,Uo,Usw1 teren zabudowy usługowej i/lub teren zabudowy usług oświaty i/lub teren usług szkolnictwa wyższego określając zasady jego zagospodarowania oraz zakazy, nakazy i dopuszczenia dla zabytku. Jednakże Wojewoda Zachodniopomorski w swoim rozstrzygnięciu nadzorczym znak P-1.4131.320.2019.K z dnia 29 maja 2019 r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 3 czerwca 2019 r., poz. 3058, stwierdził nieważność §130 Uchwały w sprawie 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 oraz części graficznej planu w zakresie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U,Uo,Usw1. Organ nadzoru uznał, że ustalenia planu dotyczące terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 nastąpiły w wyniku wprowadzonych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg zmian do projektu

planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w nieco innej treści, co w konsekwencji wymagało powtórzenia procedury w odpowiednim zakresie, czyli wyłożenia raz jeszcze do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po dokonaniu jego zmiany. Organ nadzoru stwierdził, że zaniechanie tego obowiązku wywołało daleko idące skutki dla właściciela przedmiotowych działek, gdyż w istocie postępowanie organu planistycznego uniemożliwiło mu obronę swych praw, w tym prawa zgłoszenia uwag co do proponowanych zmian.

W świetle zaistnienia konieczności ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu w odniesieniu do terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 do publicznego wglądu, wyodrębniono z treści i rysunku Uchwały Nr VI/73/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 marca 2019 r. ustalenia i rysunek odnoszące się wyłącznie do terenu działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 i oznaczonych symbolem U,Uo,Usw1 i sformułowano je w odrębną uchwałę planistyczną - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11. Opierając się o brak woli Rady Miasta Kołobrzeg zmiany przeznaczenia działek wyrażony we wcześniejszych opiniach utrzymano w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu przeznaczenie terenu działek wyłącznie pod zabudowę usługową i/lub zabudowę usług oświaty i/lub usług szkolnictwa wyższego.

Z uwagi na fakt trybu i celu pierwotnej sprzedaży działek przez GMK oraz braku zgody Rady Miasta Kołobrzeg na zmianę przeznaczenia terenu, nie uwzględniono uwagi w zakresie jej treści pkt 1 i 2 złożonej przez nowego już Właściciela działek.

Odnosnie pkt 3 i 4 wniosku: Jeszcze przed wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 dokonano próby zmiany ustaleń w odniesieniu do zabytku położonego na terenie działek. Jednakże z uwagi na treść postanowienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie Nr 793.2019.K znak ZN.K.5150.87.2018.MJ z dnia 17 września 2019 r. niezgodniających zaproponowanych zmian ustaleń projektu planu i wskazującego wymóg doprowadzenia zapisów tego projektu do zgodności z ustaleniami uzgodnionego wcześniej projektu 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 oraz z uwagi stwierdzenie przedstawiciela Właściciela działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11, że określone w postanowieniu Konserwatora wymogi do co ograniczeń w zakresie budynku garnizonowo-magazynowego nie kolidują z zamierzeniami właściciela nieruchomości i zaplanowanym sposobem zagospodarowania działek 225/6 i 225/8 i że nie widzi on konieczności zaskarżenia tego postanowienia, do publicznego wglądu, wyłożono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla działek nr 225/6 i 225/8 położonych w obrębie 11 w niezmienionej treści w stosunku do treści uchwalonej przez Radę Miasta Kołobrzeg Uchwałą Nr VI/73/19 z dnia 19 marca 2019 r. w zakresie terenu U,Uo,Usw1, wobec której organ nadzoru stwierdził nieważność z uwagi na brak zachowania procedury planistycznej.

Wnioskowane zmiany w zakresie pkt 3 i 4 wymagałyby aprobaty ZWKZ. W świetle jednoznacznego stanowiska tego organu co do utrzymania treści ustaleń odnoszących się do zabytku, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie jej treści pkt 3 i 4.