

**Projekt**

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

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenów położonych pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego  
i F. Chopina**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/240/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XVIII/242/08 z dnia 18 lutego 2008 r. obejmującej teren położony pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,6548 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 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 terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

**§ 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) **istniejący** – należy przez to rozumieć stan istniejący w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **nowo wydzielona działka** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 4) **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;
- 5) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, okapów, zadaszeń i rur spustowych;
- 6) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 7) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć położenie nad poziomem morza najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem.

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

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

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

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

**§ 7. 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 § 20 pkt 2 lit. i,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 20 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 20 pkt 2 lit. d,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w § 20 pkt 2 lit. g

- g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) nie określa się minimalnej szerokości frontów działek budowlanych;
  - 4) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 8.** 1. Zakazuje się podziałów istniejących działek.

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

**§ 9.** 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem.

2. W ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania terenów dopuszcza się:

1) w przypadku zabudowy usługowej – usług handlu zlokalizowanych na działce nr 30/3 w obrębie 5, wyłącznie remonty i przebudowę;

2) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: remonty, przebudowę oraz rozbudowę i nadbudowę zgodnie z następującymi ustaleniami:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 25% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m n.p.m.,

e) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,7,

f) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarem planu dróg publicznych,

g) rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,

h) dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,

i) przy rozbudowie i/lub nadbudowie budynków należy zrealizować miejsca do parkowania w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla rozbudowy i/lub nadbudowy: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,

j) miejsca do parkowania należy zrealizować na powierzchni działki i/lub w garażu,

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. M. Kopernika i/lub F. Chopina.

**§ 10.** Na terenie planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.

**§ 11.** Na terenie planu zakazuje się 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 wpływających na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

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

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

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

**§ 14.** 1. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2. Nakazuje się wizualne zachowanie (odwzorowanie) szerokości frontów istniejącej, zgodnej z historyczną, parcelacji.

3. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 15.** 1. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie "A" ochrony uzdrowskiej należy:

1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);

2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

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

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

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

**§ 18.** Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę:

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

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

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

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

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

**§ 19.** 1. Na terenie planu ustala się zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

2. Na terenie planu nakazuje się zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny.

3. Nakazuje się tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **UZ,UT** o powierzchni ok. 0,6548 ha obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowskiego i usług turystycznych; dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – usług handlu zlokalizowanych na działce nr 30/3 w obr. 5, zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2;

2) zasady zagospodarowania:

a) zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowskiego, obiekty hotelarskie: hotele i pensjonaty,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 20,0 m n.p.m.,

f) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 24,0 m n.p.m.,

g) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,5,

h) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° i kalenicy głównej równoległej i/lub prostopadłej do przyległych, znajdujących się poza obszarem planu dróg publicznych; dopuszcza się dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację,

i) rodzaj pokrycia dachów dwu- i wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,

j) dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, facjat, okien połaciowych i świetlików,

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

- nie mniej niż 0,6 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną,

- nie mniej niż 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania,

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

m) miejsca do parkowania nie mogą tworzyć naziemnego parkingu o wielkości przekraczającej 50 stanowisk;

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. M. Kopernika i/lub F. Chopina;

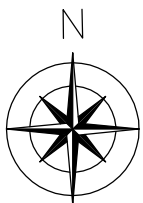
4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do strefy ochronnej „A” uzdrowskiego;

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

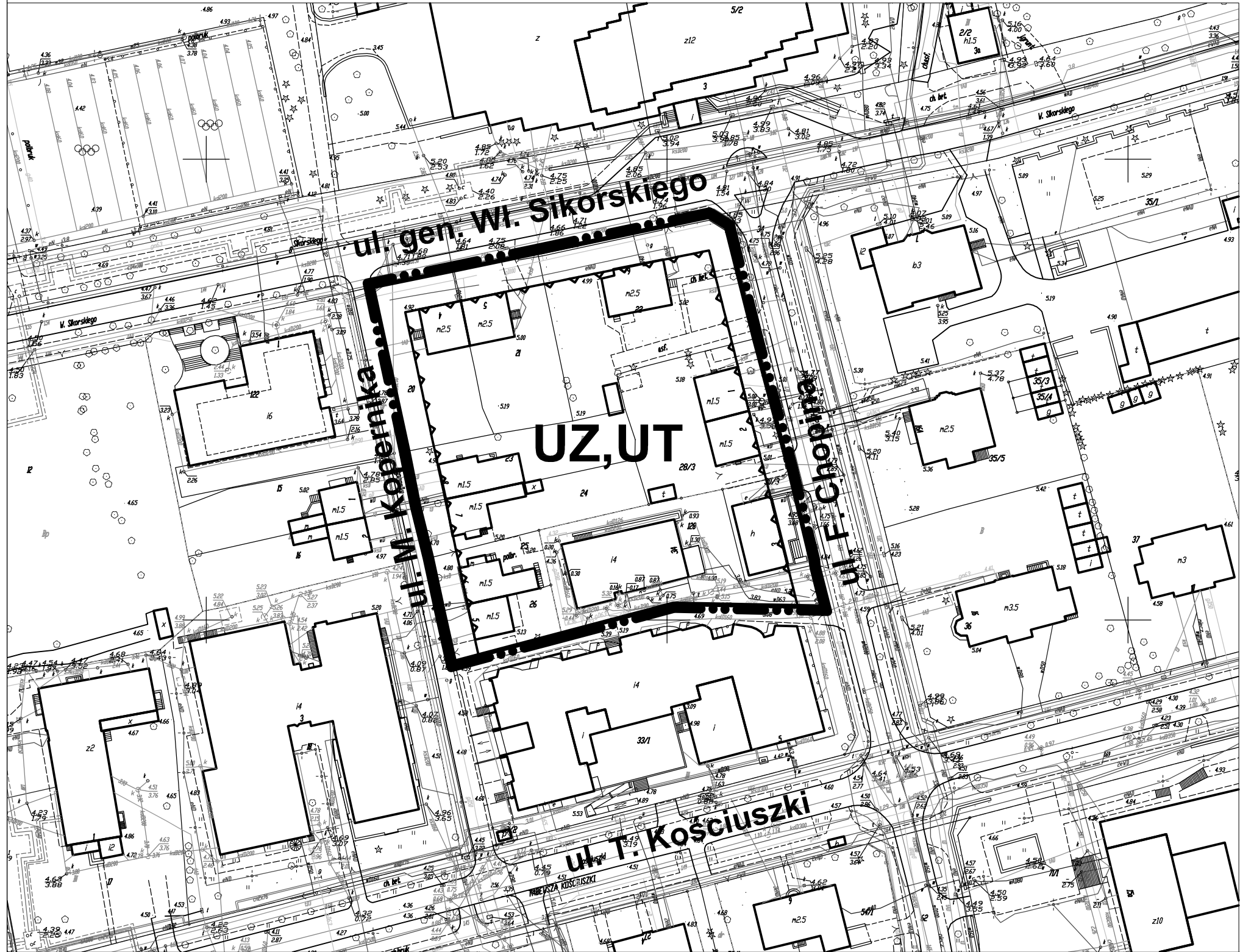
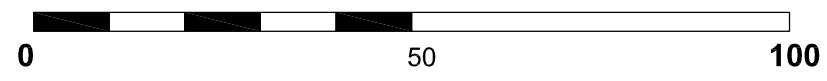
**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.





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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina



SKALA 1:1000



- OZNACZENIA:**
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
  -  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
  -  TEREN ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I USŁUG TURYSTYCZNYCH



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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

**Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy**

- TR Tereny rolne
- PI Tereny plaż i wydm
- W Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
- TD Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
- ZP+ Tereny zieleni parkowej - urządzonej
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- US Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
- ZC Tereny cmentarza
- BP Tereny kopalni borowiny

**Tereny przeznaczone pod zabudowę**

- UW Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej, najlepiej 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.L Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ocentrowanej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
- MN.R Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej międzyrodzinnej 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
- Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morokiego Oka"
- Teren proponowany pod moło

**Tereny zamknięte**

- Tereny zamknięte
- Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych
- Granica obszaru "EkoParki Wschodni"
- Granica użytku ekologicznego (UE, UE/R1)
- Obszar górniczy "Mirocisz"
- Granica terenów zalewowych
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego

- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzski 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 2006 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
- Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
- Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
- Tereny infrastruktury technicznej**
- G/K Tereny obiektów infrastruktury technicznej
- Tereny komunikacji**
- Ciągi pieszce
- Linie rozgraniczające drogi
- Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
- Podstawowy układ komunikacyjny
- (P) Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu**
- Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
- Kłity
- Przebiegi pieszce nadziemne/podziemne
- Proponowane pomniki przyrody
- Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
- Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
- Punkt widokowy
- Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
- GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2016 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje** :

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2016 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **rozstrzyga się co następuje :**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina 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 części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina była zmiana dotychczasowych zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., dotyczących przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i zabudowy.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, 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. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodne 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; nakazując wizualne zachowanie szerokości frontów istniejącej, zgodnej z historyczną, parcelacji; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, powierzchni zabudowy działek, nawiązujące do zarówno historycznej zabudowy tego obszaru jak i 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 lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; nakazując wizualne zachowanie szerokości frontów istniejącej zgodnej z historyczną, parcelacji; zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

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

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, czy określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta pod zabudowę usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystycznych oraz określenie adekwatnych do tego przeznaczenia wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

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

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz

e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urzędzeń a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urzędzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, 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, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urzędzeń 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 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 urzędowania.

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 zwartej zabudowy – zlokalizowanej w strefie "A" ochrony uzdrowiska, z obecnym przeznaczeniem terenu MN -

jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystyki. Stanowi to korzystny krok z punktu widzenia przekształceń przestrzennych Uzdrowiska Kołobrzeg. Przeprowadzenie zmiany planu przyczyni się do zgodności podstawowych dokumentów planistycznych jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefie ochrony uzdrowiskowej "A". Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina była przede wszystkim zmiana zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, dotyczących przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania i zabudowy. Nie mniej jednak należy stwierdzić, że 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 tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy uzdrowiskowej miasta. Pozwoli to turystom i kuracjom ale również 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 19 kwietnia 2016 r. podjęła uchwałę Nr XIX/240/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina. Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie ww. uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolem UW-5 teren o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz możliwością uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy "A" ochrony uzdrowiskowej.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina na finanse publiczne, w tym budżet miasta został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi również nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli oraz z opłaty uzdrowiskowej. Na obszarze objętym planem miejscowym

nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

### **1. Cel wprowadzenia:**

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę przeznaczenia terenu (obecnie MN – jako tereny z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na tereny usług lecznictwa uzdrowiskowego i usług turystyki oraz określenie dla takiego przeznaczenia wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, co stanowi korzystny krok z punktu widzenia przekształceń przestrzennych uzdrowiska Kołobrzeg. Ponadto zmiana planu doprowadzi do zgodności podstawowego dokumentu planistycznego jakim jest plan miejscowy z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefach ochrony uzdrowiskowej.

### **2. Zakres regulacji:**

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kopernika, gen. Wł. Sikorskiego i F. Chopina, 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. 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. Otrzymała się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury nie wpłynęły żaden wniosek ani żadna uwaga.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały doprowadzi do zgodności planu miejscowego z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ze statutem uzdrowiska i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w strefach ochrony uzdrowiskowej oraz pozwoli na uporządkowanie i racjonalne zagospodarowanie terenów znajdujących się w miejscu stanowiącym wizytówkę miasta, stworzenie dodatkowych miejsc pracy oraz wypoczynku. Wpłynie także na polepszenie wizerunku tej części miasta a także, nieznaczny ale wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty uzdrowiskowej.