

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi  
relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/236/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg-Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg-Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską, o powierzchni ok. **7,057** ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) granice stref kontrolowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
- 5) oznaczenia alfanumeryczne wyróżniające poszczególne tereny elementarne.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 2) **nowo wydzielona działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia (połączenia) albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub 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 tej działce lub na tym terenie;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu elementarnego zajęłą przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej/jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki lub terenu nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: schodów i ramp zewnętrznych;
- 5) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

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

#### § 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

- 1) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w której:
  - a) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
  - b) należy:
    - przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 879 z późn. zm.),
    - utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%;
- 3) na terenie górniczym "Kołobrzeg" i obszarze górniczym "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) w strefie ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (Po Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.

§ 5. 1. Niniejszy plan wyznacza następujące granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych: dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL) i (2KDL), infrastruktury technicznej - gazownictwa (12G) i kolejowej (4It<sub>k</sub>), zabudowy usług społecznych i oświaty (7Uso), zabudowy usług społecznych i kultu religijnego (8Usk).

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w tym inwestycje celu publicznego, 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.

#### § 6. Na obszarze objętym planem:

1. Nakazuje się: lokalizowanie zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

2. Zakazuje się:

1) lokalizowania:

- a) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) 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,
- d) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 18,0 m,
- e) obiektów kontenerowych, wolnostojących oraz blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych;

2) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek;

3) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;

4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dopuszcza się:

1) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę;

2) dla zabudowy o parametrach większych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały aniżeli ustalone dla danego terenu elementarnego, w którym ona się znajduje, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę;

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

**§ 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 ustaleniach danego terenu elementarnego,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego 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 danego terenu elementarnego;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 90°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 8.** 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 ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami dla danego terenu elementarnego.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Na obszarze objętym planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i remont:
  - a) dróg publicznych klasy dróg lokalnych ulic Ogrodowej i Bocianie, wyznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KDL,
  - b) dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny elementarne KDW,
  - c) ciągu pieszego wyznaczonego na rysunku planu jako teren elementarny KDX/KDW;
- 2) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach elementarnych nie będących drogami;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych:
  - a) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - na cele socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,



- na cele przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi,

b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowy system sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:

- DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- DN 63 dla rurociągów tłocznych,

b) sieci kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,

b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,

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

c) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje,

b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,

b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie elementarnym w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63, na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg;

3) dla istniejących sieci gazowych niskiego ciśnienia DN 300 oraz średniego ciśnienia DN 200 ustala się strefy kontrolowane o szerokości 2,0 m, zaś dla planowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia ustala się strefy kontrolowane o szerokościach zgodnie z przepisami odrębnymi, w których działalność podlega ograniczeniom w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w przypadku likwidacji istniejących sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia, ustalone zgodnie z pkt 3 strefy kontrolowane ulegają likwidacji.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się na poza obszarem, planu istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza jego obszarem siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację grupowych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg poza jezdniami wyłącznie w kanałach technologicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie:

- a) w liniach rozgraniczających dróg poza kanałami technologicznymi wyłącznie sieci kablowej abonenckiej,
- b) sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

10. 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,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni.

11. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, 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 terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów elementarnych.

**§ 10.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów: **1MN** o powierzchni ok. 1,0300 ha, **3MN** o powierzchni ok. 0,0759 ha, **6MN** o powierzchni ok. 1,1720 ha i **11MN** o powierzchni ok 0,1759 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie:
    - sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków garażowych i gospodarczych, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
    - na działce nr 96 w terenie elementarnym 6MN dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do czasu zużycia technicznego istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
    - w ramach wykorzystywania dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 96 w terenie elementarnym 6MN wyłącznie remontów, modernizacji i przebudowy istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) powierzchnię zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,2,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: nie większą niż 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 5,0 m,
  - h) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 55° i/lub dachy płaskie,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:

- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
  - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
  - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych położonych w obszarze planu dróg publicznych: ul. Ogrodowej i ul. Bocianie i z przyległej położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Myśliwskiej;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym: nie mniejszą niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 11.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2U/MN** o powierzchni ok. 0,0815 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki usługowe: zdrowia i pomocy społecznej, 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 lub budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnię zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej:
      - w zabudowie wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
      - w zabudowie bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych nie większą niż 12,0 m,
    - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 5,0 m,

- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,5,
- g) geometrię dachów:
- dla budynków usługowych lub mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°i/lub dachy płaskie,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
- dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
- dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,
  - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy usługowej lub mieszkaniowej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej położonej w obszarze planu drogi publicznej ul. Ogrodowej;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż:
- a) 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy usługowej,
- b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 12.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **4Itk** o powierzchni ok. 0,3317 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kolejowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej kolejowej,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 10,0 m,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 0,5,
  - g) geometrię dachów: dachy płaskie;

- 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) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej położonej w obszarze planu drogi publicznej ul. Ogrodowej;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż: 2 miejsca do parkowania oraz 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 13.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **5UT/MN** o powierzchni ok. 0,0881 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystycznych lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki usługowe: hotelowe, pensjonatowe, domy wycieczkowe, schroniska a także obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne lub budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków garażowych i gospodarczych, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
  - d) powierzchnię zabudowy:
    - dla zabudowy usług turystycznych i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,2,
  - g) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych lub mieszkalnych: nie większą niż 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: nie większą niż 5,0 m,
  - h) geometrię dachów:
    - dla budynków usługowych lub mieszkalnych: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°i/lub dachy płaskie,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy usług turystycznych i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

- dla zabudowy usług turystycznych i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 18,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy usług turystycznych i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej: nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>;

5) obsługę komunikacyjną z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Myśliwskiej i/lub z przyległej położonej w obszarze planu drogi publicznej ul. Bocianie;

6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż:

a) 1 miejsce na każdą jednostkę mieszkalną oraz 1 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy usług turystycznych,

b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;

8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

**§ 14.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **7Uso** o powierzchni ok. 0,4810 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług społecznych i oświaty;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki: żłobka, klubu dziecięcego, przedszkola, placówki oświatowo-wychowawczej, placówki artystycznej, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy nie większą niż 15,0 m,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,

g) geometrię dachów: dachy płaskie;

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) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z położonych w obszarze planu dróg publicznych: ul. Bocianie i ul. Ogrodowej poprzez przyległą, położoną w obszarze planu, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW i/lub ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDX/KDW i/lub z położonej poza obszarem planu drogi publicznej ul. Myśliwskiej poprzez położoną w obszarze planu, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż: 5 miejsc do parkowania oraz 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 15.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **8Usk** o powierzchni ok. 0,0499 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług społecznych i kultu religijnego;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki: szkoły językowej, ośrodka charytatywnego, domu modlitwy, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy nie większą niż 15,0 m,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,
  - h) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 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) zakaz wtórnego podziału działki budowlanej;
- 5) obsługę komunikacyjną z położonej w obszarze planu drogi publicznej: ul. Bocianie poprzez przyległą, położoną w obszarze planu, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż: 5 miejsc do parkowania oraz 1 ogólnodostępne miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.



**§ 16.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **9MN** o powierzchni ok. 0,2171 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, budynki garażowe i gospodarcze,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych, budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,7,
  - g) wysokość zabudowy nie większą niż 10,0 m,
  - h) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°i/lub dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych, położonych w obszarze planu, dróg publicznych: ul. Bocianiej i ul. Ogrodowej bezpośrednio i/lub pośrednio poprzez przyległe, położone w obszarze planu, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW i/lub ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDX/KDW;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż: 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 17.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **10MW** o powierzchni ok. 1,2735 ha i **12MW** o powierzchni ok. 0,7129 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszczenie:
    - w zakresie usług handlu powierzchni użytkowania nie większej niż 400 m<sup>2</sup>,
    - wolnostojących obiektów handlowych i gastronomicznych o powierzchni użytkowania do 50 m<sup>2</sup> w liczbie do 2 na jeden teren elementarny,
  - d) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 18,0 m,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,5,
  - h) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 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) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległych położonych w obszarze planu, dróg publicznych: ul. Bocianiey i ul. Ogrodowej oraz z przyległej, położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Myśliwskiej;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż:
- a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 18.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **13G** o powierzchni ok. 0,8164 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – gazownictwa;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej gazowej,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: nie większą niż 10,0 m,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 0,5,
  - g) geometrię dachów: dachy płaskie;
- 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) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej położonej w obszarze planu drogi publicznej ul. Bocianiey oraz z przyległej położonej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Koszalińskiej;
- 6) ilość miejsc do parkowania, które należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, nie mniejszą niż: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte

100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu oraz 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 7) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 9) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

**§ 19.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1KDL** o powierzchni ok. 0,2569 ha i **2KDL** o powierzchni ok. 0,1971 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej ul. Bocianie i ul. Ogrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
  - b) dopuszczenie:
    - obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 20.** Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **1KDW** o powierzchni ok. 0,0289 ha i **2KDW** o powierzchni ok. 0,0510 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenów elementarnych,
  - b) dopuszczenie:
    - obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenów elementarnych do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**§ 21.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1KDX/KDW** o powierzchni ok. 0,0170 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ciągu pieszego lub teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną pokrywającą się z granicami terenu elementarnego,
  - b) dopuszczenie:
    - obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego dróg,
    - infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;

- 3) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

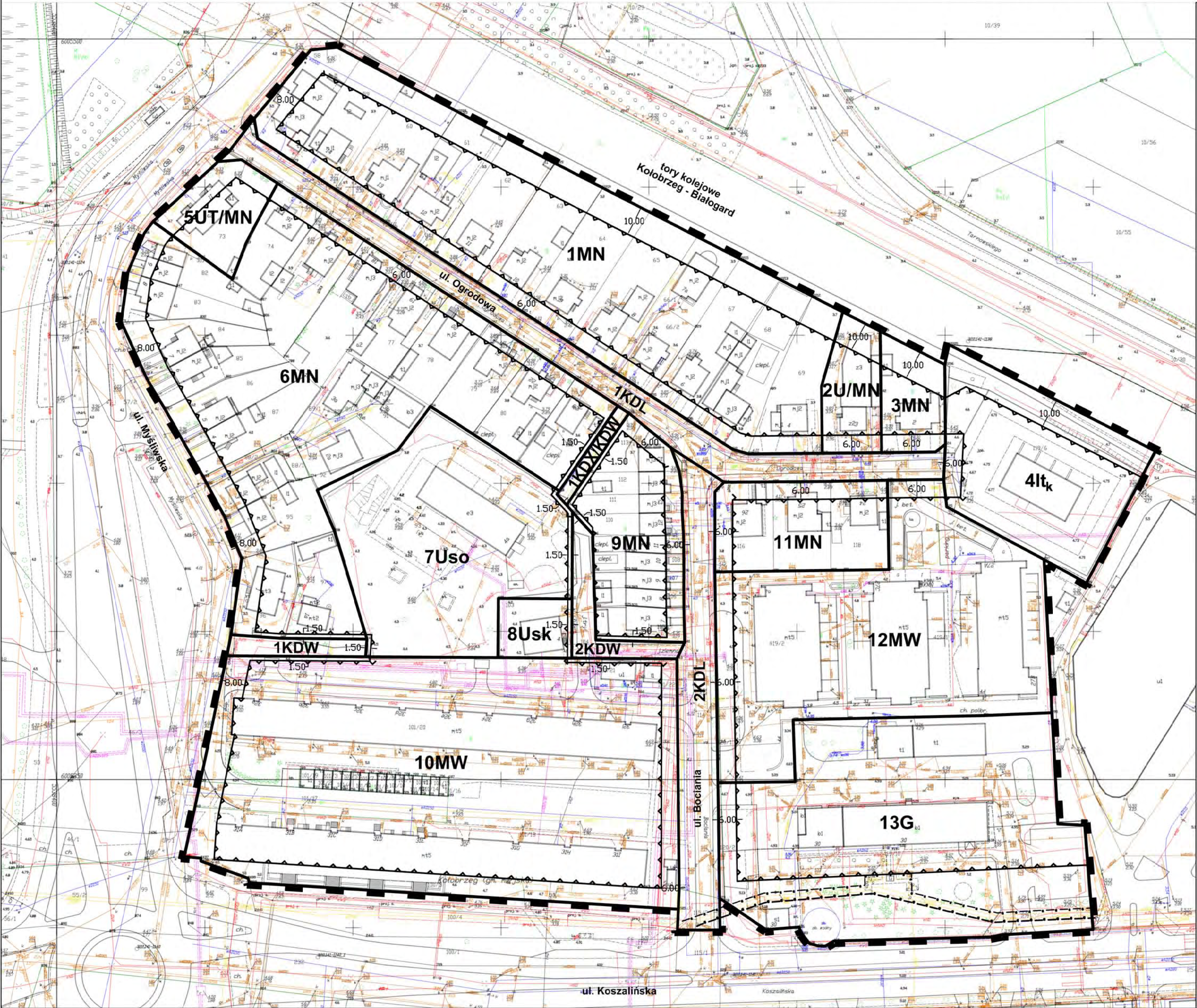
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.





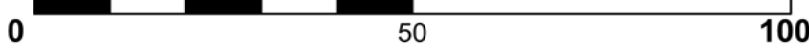
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg  
położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską

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

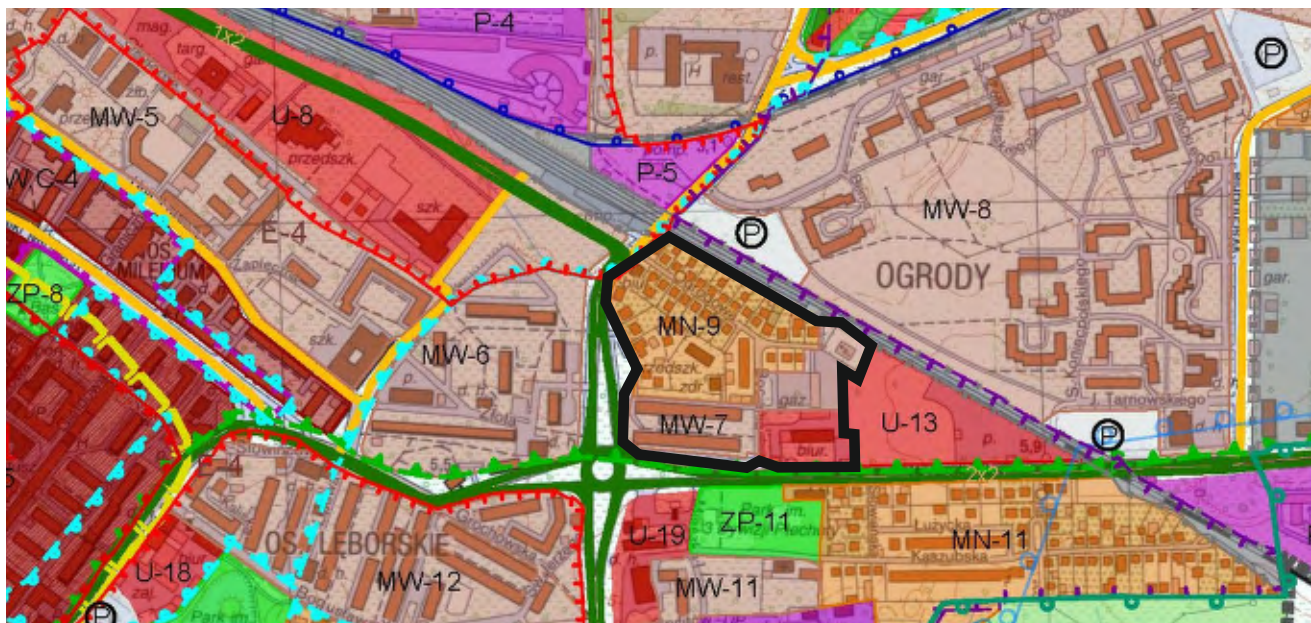


OZNACZENIA:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	GRANICE STREF KONTROLOWANYCH GAZOCIĄGÓW NISKIEGO I ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH LUB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPOŁECZNYCH I OŚWIATY
	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPOŁECZNYCH I KULTU RELIGIJNEGO
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KOLEJOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO LUB TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

SKALA 1:1000







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

**SKALA 1:10 000**

	Tereny rolne
	Tereny plaz i wydm
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
	Tereny ogrodów działkowych
	<b>Tereny ochrony zdrowia</b>
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
	Tereny cmentarza
	Tereny kopalni borowiny
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowłórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
	Tereny o przewadze funkcji usługowej
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokiej
	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:  
- Trzebiatowski - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017  
- Dorzecze Parsęty PLH320007
-  Strefy ochrony archeologicznej
-  Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
-  Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
-  Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
-  Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
-  **Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego**
-  **Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych**
-  **Granica obszaru zdegradowanego**
-  **Granica obszaru rewitalizacji**
-  Ciągi piesze
-  Linie rozgraniczające drogi
-  Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
-  Podstawowy układ komunikacyjny
-  Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu**
-  Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
-  Klify
-  Przejścia piesze nadziemne/podziemne
-  Proponowane pomniki przyrody
-  Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanki
-  Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
-  Punkty widokowe
-  Granica administracyjna miasta Kołobrzeg

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2020 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 2020 r., poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**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 2020 r., poz. 293, poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378), **rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to:

- 1) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 4) budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 5) gospodarka odpadami.

**§ 3.** 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;



3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmując się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury deszczowej wymienione w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 będą realizowane przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

**§ 6.** Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską jest objęcie aktem prawa miejscowego terenów, dla których na przeważającym obszarze nie było obowiązującego planu miejscowego. Takie działanie przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych, dla których na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, możliwe byłoby sytuowanie budynków i budowli odbiegających charakterem od istniejącej zabudowy. Możliwość pojawienia się ww. obiektów i budowli, czego przykładem był złożony do Prezydenta Miasta Kołobrzeg wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla masztu telefonii komórkowej P4, budziła wśród mieszkańców protesty i obawy. Akt prawa miejscowego jest narzędziem, które na etapie jego sporządzania pozwala ustalić w sposób jednoznaczny m. in. przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, dające poczucie bezpieczeństwa dla lokalnej społeczności.

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. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

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

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta i nie posiada użytków leśnych. 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, 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; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów elementarnych; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą na obszarze planu i poza jego obszarem grupową siecią wodociągową; odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg istniejącym na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowym systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej 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 realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów,

przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; 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 do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą na obszarze planu i poza jego obszarem grupową siecią wodociągową oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi czy odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się na obszarze planu i poza jego obszarem grupowy system sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg, a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 18,0 m czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

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

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie wysokości obiektów budowlanych nieprzekraczającej 30,0 m n.p.m. a mianowicie nie większej niż 18,0 m oraz

e) potrzeby interesu publicznego, choćby poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných, 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 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 na obszarze całego planu,

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą na obszarze planu i poza jego obszarem grupową siecią wodociągową.

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 UMK. 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 w godzinach pracy urzędu oraz na parterze budynku Urzędu Miasta przy wejściu, dostępne w godzinach przyjmowania klientów. Dodatkowo, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, dokumenty udostępnione były w BIP UMK.

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 miejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej. Jest to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa PKP i rozdzielnia gazu wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową) wzbogacony o budynki domu pomocy społecznej, przedszkola miejskiego i krzewienia wiary oraz drobne usługi. Obszar ten bezpośrednio graniczy z terenem kolejowym linii kolejowej Kołobrzeg – Białogard (teren zamknięty). Dla przedmiotowego obszaru położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem terenu działki nr 70 położonej w obrębie 13 przy ul. Ogrodowej, dla której obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu przyjęta Uchwałą Nr LVI/518/98 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 6 kwietnia 1998 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 15 czerwca 1998 r., Nr 16, poz. 86, zupełnie nie przystająca do obecnych standardów planistycznych, zawiera wyłącznie ustalenie możliwości wykorzystania terenu - możliwe funkcje: ośrodek wypoczynkowo-rehabilitacyjny osób starszych lub niepełnosprawnych, zabudowa mieszkalno-pensjonatowa oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: wyklucza się możliwość rozbudowy i nadbudowy, możliwe jest przeprowadzenie modernizacji budynku i adaptacji dla potrzeb ośrodka opiekuńczego a także procentową wysokość jednorazowej opłaty pobieranej od właściciela lub władającego terenem w przypadku sprzedaży nieruchomości lub jej części w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania planu.

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 mieszkalnej miasta wzbogaconej o nieuciążliwe usługi i infrastrukturę techniczną. Pozwala to 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. Poprzez ustalenie przebiegu i parametrów dróg i ciągów pieszych, zapewni również rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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. Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana

jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r.

W świetle powyższego, w związku z oczekiwaniami mieszkańców tej części miasta odnośnie zagwarantowania zachowania ładu przestrzennego aktem prawa miejscowego, Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 9 grudnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XVI/236/19 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską. 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest symbolami MN-9, MW-7 i U-13. Są to ogólnie tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi oraz tereny o przewadze funkcji usługowej.

Niniejszy plan miejscowy nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenów nim objętych i realizacji obiektów nim dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na jej podstawie można uznać, że projekt ww. planu miejscowego spełnia kryteria zasadności sporządzenia i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta Kołobrzeg.

## **Ocena**

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

Niniejsza uchwała ma na celu objęcie aktem prawa miejscowego terenów, dla których na przeważającym obszarze brak jest obowiązującego planu miejscowego. Takie działanie przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych, dla których na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, możliwe byłoby sytuowanie budynków i budowli odbiegających charakterem od istniejącej zabudowy.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy torami kolejowymi relacji Kołobrzeg - Białogard a ulicami Myśliwską i Koszalińską, 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 ogłosiła w "Głosie Koszalińskim" a także obwieściła na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz w BIP UKM o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury wpłynęło 9 wniosków, spośród których jeden został uwzględniony, jeden nieuwzględniony a sześć częściowo uwzględnionych. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz w BIP UKM o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg oraz za pośrednictwem kanału YouTube UMK dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Na dyskusję fizycznie nikt nie przybył. Nikt również nie skorzystał z możliwości zadawania pytań za pośrednictwem czata podczas transmisji. W terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli właścicielom i użytkownikom wieczystym na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez potrzeby występowania o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których pozyskanie zawsze znacząco wydłuża proces inwestycyjny jak również pozwoli im zaoszczędzić na kosztach uzyskania takiej decyzji. Zapewni spokój mieszkańcom przed nieoczekiwanymi inwestycjami, nieakceptowanymi przez nich. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta i zwiększy procent pokrycia miasta planami miejscowymi.