

**Projekt**

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska"  
dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty**

Na podstawie art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) **uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVI/206/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598) obejmującej teren położony przy ul. 6 Dywizji Piechoty, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,6877 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią 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 teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) granica strefy "E" ochrony ekspozycji;
- 6) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

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

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

2) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, 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;

3) **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: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

4) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;

5) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych, lokalnych i ponadlokalnych potrzeb mieszkańców, z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> i gastronomii;

5) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu morza do 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. 1. 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 urządzonej i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

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

§ 5. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

1) w granicach strefy "C" ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

a) w strefie "C" ochrony uzdrowiskowej 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 biologicznie czynnych, który wynosi nie mniej niż 45%;

2) w granicach terenu górniczego "Kołobrzeg" i obszaru górniczego "Kołobrzeg II" dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

3) w części w strefie "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega ekspozycja sylwety starego miasta z wieżą katedry.

§ 6. 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 § 8 pkt 2 lit. j,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 8 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 8 pkt 2 lit. d,
- f) 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 urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 7. 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 § 8 pkt 2 lit. j,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 8 pkt 2 lit. c,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 8 pkt 2 lit. d,
- f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi. dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 24 m, w której zakazuje się: budowy budynków, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej.

**§ 8.** Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami obszaru objętego planem i oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U,P** o powierzchni ok. 0,6877 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i obiektów składów i magazynów;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki usługowe, budynki i obiekty składów i magazynów,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: nie większa niż 15,0 m n.p.m.,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,4,
- g) dachy płaskie i/lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem lukarn, okien połaciowych i świetlików,
- h) rodzaj pokrycia dachów wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
- i) kolorystyka elewacji dowolna, stonowana,
- j) miejsca do parkowania realizowane na terenie elementarnym na jego powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy ilości:
  - 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

3) w zakresie indywidualnych rozwiązań komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) połączenie komunikacyjne z przyległą, leżącą poza obszarem planu drogą publiczną wojewódzką - ul. 6 Dywizji Piechoty bezpośrednio i/lub poprzez przyległą, leżącą poza obszarem planu gminną drogę wewnętrzną,
- b) zaopatrzenie w wodę:
  - na cele socjalno-bytowe z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
  - na cele przeciwpożarowe z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne,
- c) odprowadzenie ścieków komunalnych istniejącym, leżącym poza obszarem planu systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - znajdującym się poza obszarem planu komunalnym systemem sieci kanalizacji deszczowej,
  - z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
  - dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
- e) zasilanie w energię elektryczną:
  - z istniejącej, leżącej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową,
  - dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV ustala się strefę ochronną o szerokości 24,0 m w której zakazuje się: budowy budynków, tworzenia hałd, składowisk, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej,
- f) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdujących się poza obszarem planu sieci gazowej,

g) 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,

h) połączenie do znajdujących się poza obszarem planu istniejących sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

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

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

## 2. Zakazuje się:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem;

2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem;

3) lokalizowania 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;

4) składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, za wyjątkiem gromadzenia, składowania, sortowania i przetwarzania rodzajów odpadów oznaczonych następującymi kodami zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1923): 100980, 110501, 120101, 120103, 120104, 150101-150105, 150107, 160117-160120, 160214, 160216, 160601, 170401-170-407, 170-411, 191001, 191202, 191203, 191205;

5) w strefie "E" ochrony ekspozycji:

a) realizacji masztów telefonii komórkowej,

b) realizacji budynków przesłaniających widok na wieżę katedry.

## 3. Nakazuje się:

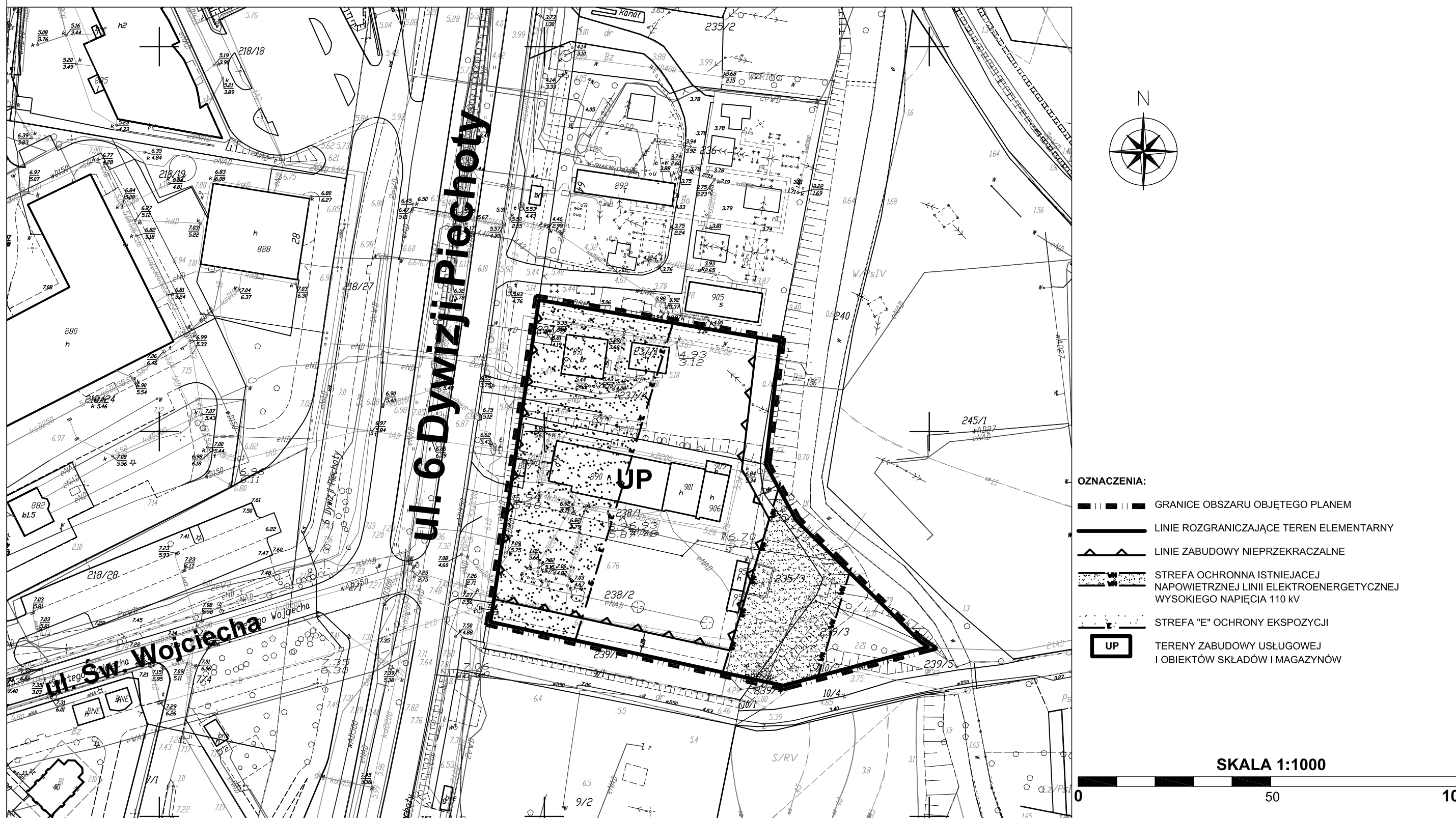
1) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny;

2) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.

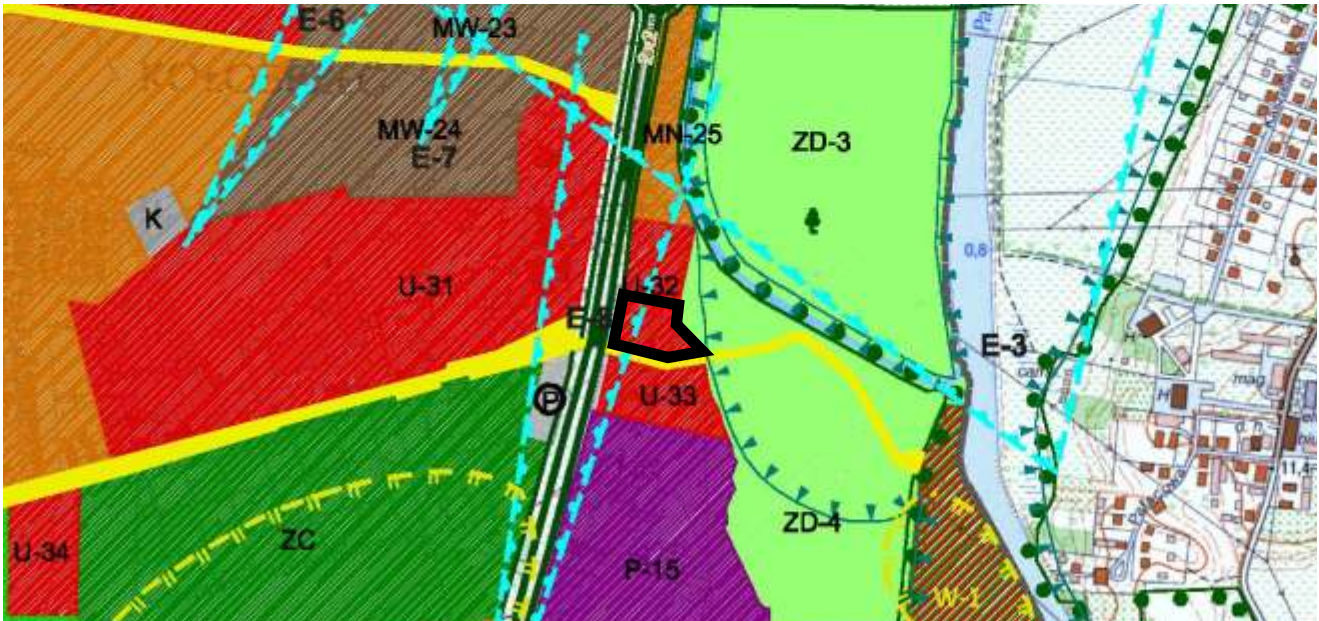
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - "5-TRZEBIATOWSKA" dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty







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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

<b>Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy</b>	
TR	Tereny rolne
ZL	Tereny plaż i wydmy
TO	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
ZP	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZO	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
US	Tereny ogrodów działkowych
ZC	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
P-15	Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
K	Teren kopalni borowiny
<b>Tereny przeznaczone pod zabudowę</b>	
LW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "A"
MN	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.A	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MW	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
MW.C	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej ośrodkowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
MN.R	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
U	Tereny o przewadze funkcji usługowej
P	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
	Tereny zabudowy wysokości
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Teren proponowany pod molo
<b>Tereny zamknięte</b>	
	Tereny zamknięte
<b>Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych</b>	
	Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
	Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)
	Obszar górniczy "Mirocice"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi 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 2003 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
	Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
<b>Tereny infrastruktury technicznej</b>	
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
<b>Tereny komunikacji</b>	
	Ciągi pisze
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
<b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	<b>GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2017 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 2017 r., poz. 1073), **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 „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia.....2017 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 2017 r., poz. 1073), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty była przede wszystkim zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w obecnie obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 107, poz. 2598). Nakreślone w obecnym planie miejscowym linie zabudowy uniemożliwiają przeprowadzenie przebudowy, rozbudowy i modernizacji budynków związanych z prowadzoną na nieruchomościach działalnością gospodarczą.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z niego, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do 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 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; 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; składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, za wyjątkiem gromadzenia, składowania, sortowania i przetwarzania następujących rodzajów odpadów oznaczonych następującymi kodami zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1923): 100980, 110501, 120101, 120103, 120104, 150101-150105, 150107, 160117-160120, 160214, 160216, 160601, 170401-170-407, 170-411, 191001, 191202, 191203, 191205; realizacji masztów telefonii komórkowej i budynków przesłaniających widok na wieżę katedry w strefie „E” ochrony ekspozycji. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych niewymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni, 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; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby

na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazując wznoszenia budynków przesłaniających widok na wieżę katedry oraz realizacji masztów telefonii komórkowej w strefie „E” ochrony ekspozycji;

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

a także uwzględnia:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. zakazując wznoszenia budynków przesłaniających widok na wieżę katedry oraz realizacji masztów telefonii komórkowej w strefie „E” ochrony ekspozycji 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 użytkownika wieczystego terenu 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 urządzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci obiektów związanych z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszo-jezdnym, 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. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu;

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej poza obszarem planu 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 w BIP i na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części

obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zabudowy usługowej. W związku z długoletnim prowadzeniem działalności gospodarczej część budynków i obiektów wymaga rozbudowy, przebudowy i modernizacji, w tym wzrosło zapotrzebowanie na pomieszczenia socjalne, biurowe i magazynowe. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów zgodnie z oczekiwaniem inwestora.

Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty była przede wszystkim zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w obecnie obowiązującym dla tego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r., Nr 107, poz. 2598). Nakreślone w obecnym planie miejscowym linie zabudowy uniemożliwiają przeprowadzenie rozbudowy, przebudowy i modernizacji budynków. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy nie koliduje z planami zarządcy drogi, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na zagospodarowanie pasa drogowego drogi wojewódzkiej, jak również nie są prognozowane zmiany w układzie komunikacyjnym. Na działce znajdują się budynki nie spełniające potrzeb inwestora i pracowników. Zmiana linii zabudowy umożliwi rozbudowę budynku z pomieszczeniami biurowymi, socjalnymi i magazynowymi od strony ul. 6 Dywizji Piechoty. Działania te mają służyć poprawie logistyki w firmie, komfortu pracy, uatrakcyjnieniu funkcjonalności oraz wyglądu zewnętrznego budynku.

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.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałą 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 „5-Trzebiatowska”, przyjęty Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r., Nr 107, poz. 2598), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 26 stycznia 2016 r. podjęła uchwałę Nr XVI/206/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty. 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 U-32 teren o przewadze funkcji usługowej - teren istniejącej zabudowy usługowej i składowo-magazynowej z możliwością uzupełnienia terenu o funkcję usługową.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości przynoszą do budżetu miasta dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej. Po uchwaleniu nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu, dlatego też nie przewiduje się wzrostu z tytułu podatków od prowadzonej działalności gospodarczej. Przewidywany nieznaczny wzrost dochodów gminy prognozowany jest w zakresie podatków od nieruchomości, w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli.

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 zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r., uniemożliwiających dokonanie przebudowy, rozbudowy i modernizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na nieruchomości.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie obszaru części miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu położonego przy ul. 6 Dywizji Piechoty zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg 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. Na dyskusję przybyły 3 osoby. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona. Uwzględnienie uwagi nie wpłynęło na konieczność ponowienia procedury planistycznej w zakresie pozyskania ponownych opinii i uzgodnień, oraz ponownego wyłożenia.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli użytkownikowi wieczystemu na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie na polepszenie warunków pracy, m.in. poprzez planowaną przebudowę, rozbudowę i modernizację budynków, w tym pomieszczeń socjalnych, polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej.