

**UCHWAŁA NR XXXV/506/21  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XVI/237/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną dla terenów położonych przy ul. Kamiennej, której 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/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej o powierzchni ok. 0,7238 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;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) granice strefy "E" ochrony ekspozycji;
- 5) obiekty do rozbiórki;
- 6) 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, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak gzymsy, okapy i rury spustowe;

- 2) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć teren działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 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 czy 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 alfanumerycznym, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 5) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji oraz drobnego nieuciążliwego rzemiosła.
- 6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

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

#### § 4. 1. Obszar objęty planem położony jest:

- 1) w obszarze zabudowy śródmiejskiej;
- 2) w obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji wyznaczonych Uchwałą Nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 lutego 2017 r.;
- 3) w strefie "E" ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega struktura przestrzenna sylwety starego miasta;
- 4) 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,
    - utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%;
- 5) 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.;
- 6) 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:

- 1) przestrzenie publiczne: teren zieleni parkowej (3ZP), dla której obowiązują ustalenia odpowiednie dla danego terenu elementarnego;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych: 2KS teren obsługi komunikacji i 3ZP teren zieleni parkowej.

2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze i pieszo-jezdne, ścieżki piesze, pieszo-rowerowe i 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:

- 1) lokalizowanie zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie wyznaczonych niniejszym planem przestrzeni publicznych i terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym a także wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień.

2. Zakazuje się:

1) lokalizowania:

- a) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących 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 20,0 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) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykáže 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) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,

- g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek budowlanych 20,0 m;
- 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, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen 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) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu elementarnego,
  - g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek: nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz wydzielen 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:

- 1) nakazuje się połączenie obszaru planu komunikacyjnie z leżącą poza obszarem planu ulicą stanowiącą drogę kategorii drogi gminnej ul. Kamienną;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę remont dróg wewnętrznych, pieszych, pieszorowerowych i rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami pomocniczymi wyposażenia technicznego tych dróg oraz infrastrukturę techniczną niezwiązaną z tymi drogami w terenach elementarnych.

3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie:
  - a) na cele socjalno-bytowe z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą lokalną siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,
  - b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej lokalnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się: prowadzenie sieci wodociągowych w terenach elementarnych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg istniejącym lokalnym systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż:

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

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych w terenach elementarnych,
- b) lokalizację przepompowni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach terenów elementarnych.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
- b) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się :

- a) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej w terenach elementarnych,
- b) wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych w terenach elementarnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczych w terenach elementarnych,
- b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej 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;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w terenach elementarnych,

b) lokalizację stacji elektroenergetycznych w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi w granicach terenów elementarnych.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci kablowych w terenach elementarnych.

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

11. Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, 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.

**§ 10.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: **1MW,UT,KS** o powierzchni ok. 0,2403 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub usług turystycznych i/lub teren obsługi komunikacji;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) budynki: mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowo-mieszkalne i/lub hotelowe oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne i/lub parking wielopoziomowy,
  - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zabudowę formującą pierzeję wzdłuż projektowanego ciągu pieszego lokalizowanego poza obszarem planu w oparciu o nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - d) powierzchnię zabudowy: nie mniejszą niż 30% i nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 5,0,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną:
    - nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i/lub usług turystycznych,
    - nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej dla terenu obsługi komunikacji,
  - g) wysokość zabudowy: nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. j) tiret czwarte,
  - h) dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit. j) tiret piąte,
  - i) rodzaj przeważającego pokrycia dachów o niekonwencjonalnym kształcie: blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym lub antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
  - j) dopuszczenie:

- w zakresie usług handlu powierzchni użytkowania nie większej niż 400 m<sup>2</sup>,
- połączenia parkingu wielopoziomowego z parkingiem wielopoziomowym lokalizowanym na terenie elementarnym 2KS,
- lokalizowania:
  - w parterach budynków od strony ul. Kamiennej wyłącznie usług, wejść do budynków i wjazdów do parkingów,
  - od strony projektowanego ciągu pieszego lokalizowanego poza obszarem planu wyłącznie usług i wejść do budynków,
- dominant wysokościowych na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% działki budowlanej i nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, o wysokości zabudowy nie większej niż 19,0 m, w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od granicy terenu elementarnego z leżącą poza obszarem planu drogą publiczną kategorii drogi gminnej ul. Kamiennej,
- dachów o niekonwencjonalnym kształcie,

k) zakaz:

- grodzenia działek budowlanych,
- wjazdu do budynków od strony projektowanego ciągu pieszego lokalizowanego poza obszarem planu;

3) obsługę komunikacyjną z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii drogi gminnej ul. Kamiennej poprzez:

- a) jeden bezpośredni zjazd, z zastrzeżeniem lit. k) tiret drugie lub,
- b) teren elementarny 2KS wyłącznie w ramach wspólnej komunikacji wewnętrznej obu terenów elementarnych, opartej na jednym bezpośrednim zjeździe na teren 2KS;

4) realizację miejsc do parkowania na działce budowlanej na jej powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny lub jednostkę mieszkalną,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż gastronomii,
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych gastronomii,
- d) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 800 m<sup>2</sup> usług;

5) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;

6) w zakresie ochrony przed hałasem: kwalifikację terenu elementarnego do terenów mieszkaniowo-usługowych;

7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 11.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2KS** o powierzchni ok. 0,4436 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;

2) zasady zagospodarowania:

- a) parkingi naziemne i/lub wielopoziomowe, budynki obsługi parkingów naziemnych,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnię zabudowy:

- nie mniejszą niż 30% i nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej dla parkingu wielopoziomowego,
- łączną nie większą niż 120 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,0 dla parkingu wielopoziomowego,
- nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,02 w przypadku realizacji wyłącznie parkingu naziemnego i budynków jego obsługi,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy:

- dla parkingu wielopoziomowego nie większą niż 13,0 m,
- dla budynków obsługi naziemnych miejsc do parkowania nie większą niż 3,5 m,

g) dachy płaskie,

h) dopuszczenie:

- parkingów naziemnych o liczbie miejsc do parkowania nie większej niż 50,
- połączenia parkingu wielopoziomowego z parkingiem wielopoziomowym lokalizowanym na terenie elementarnym 1MW/U,KS,
- grodzienia w przypadku realizacji wyłącznie parkingu naziemnego,
- wykorzystania komunikacji wewnętrznej terenu elementarnego, opartej na jednym z dwóch bezpośrednich zjazdów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu elementarnego 1MW/U,KS dla jego obsługi komunikacyjnej,

i) zakaz grodzienia terenu elementarnego z zastrzeżeniem lit. h) tiret trzecie;

3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i nie więcej niż dwa bezpośrednie zjazdy z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii drogi gminnej ul. Kamiennej;

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;

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

6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30,0%.

**§ 12.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **3ZP** o powierzchni ok. 0,0312 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni parkowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu elementarnego,

b) dopuszczenie:

- ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i tablic informacyjnych dotyczących parku, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, pomników, urządzeń sportowo-rekreacyjnych,



- grodzenia w przypadku realizacji wyłącznie parkingu naziemnego na terenie elementarnym 2KS,

c) zakaz:

- zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b),
- grodzenia, z zastrzeżeniem lit. b) tiret trzecie;

3) obsługę komunikacyjną:

- a) poprzez dojścia z leżącej poza obszarem planu drogi publicznej kategorii drogi gminnej ul. Kamiennej,
- b) poprzez dojścia z przyległego, położonego poza granicami obszaru objętego planem, parku im. gen. J.H. Dąbrowskiego,
- c) wjazd tylko rowerów, pojazdów uprawnionych, specjalnych;

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9;

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

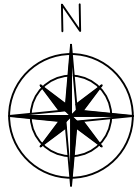
6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

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

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

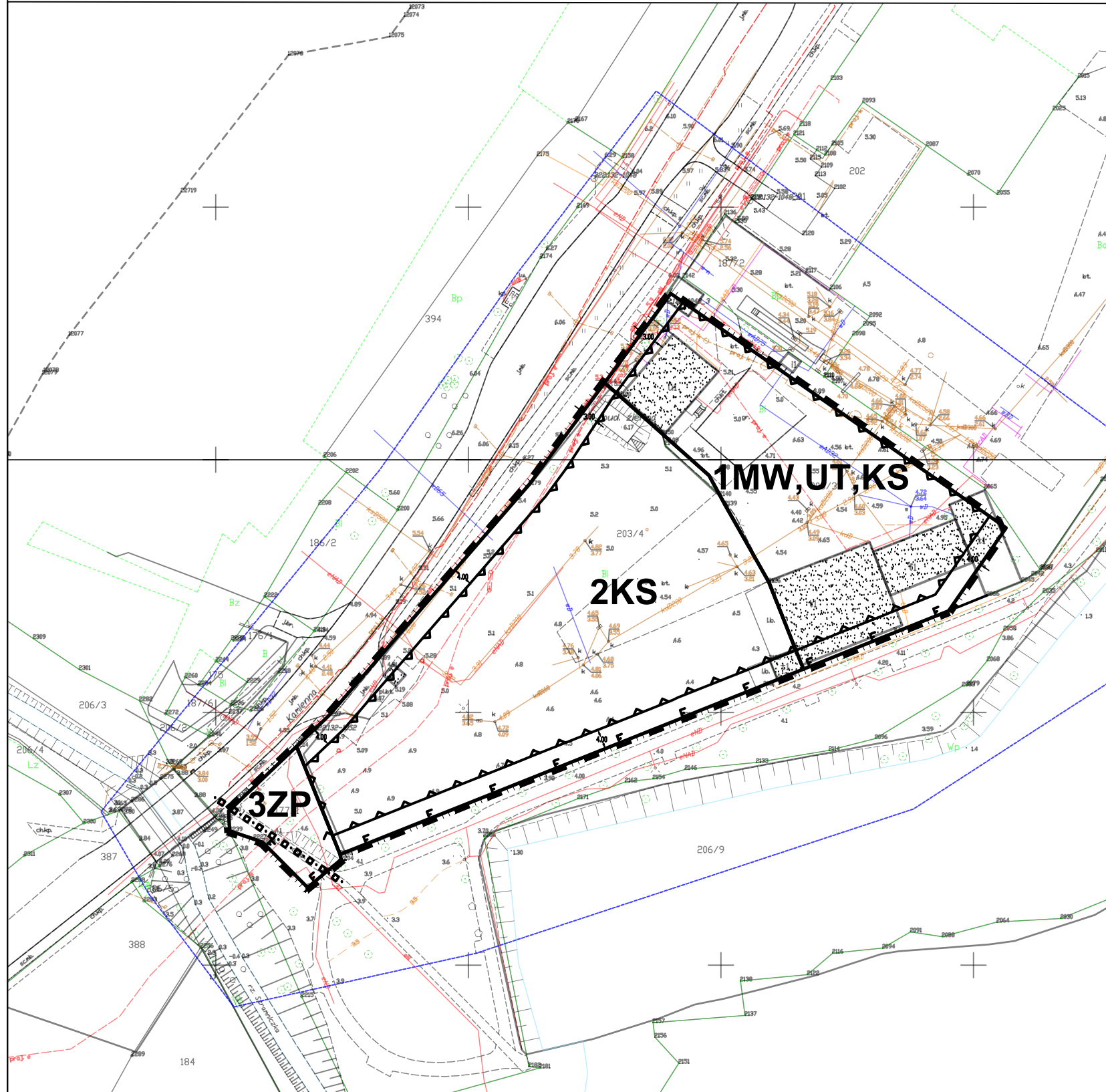
Przewodniczący Rady

**Piotr Lewandowski**







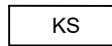
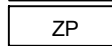



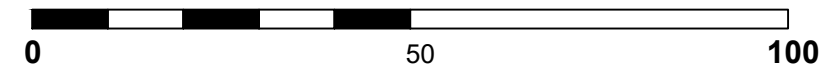
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA KOŁOBRZEG dla terenów położonych przy ul. Kamienna SKALA 1:1000

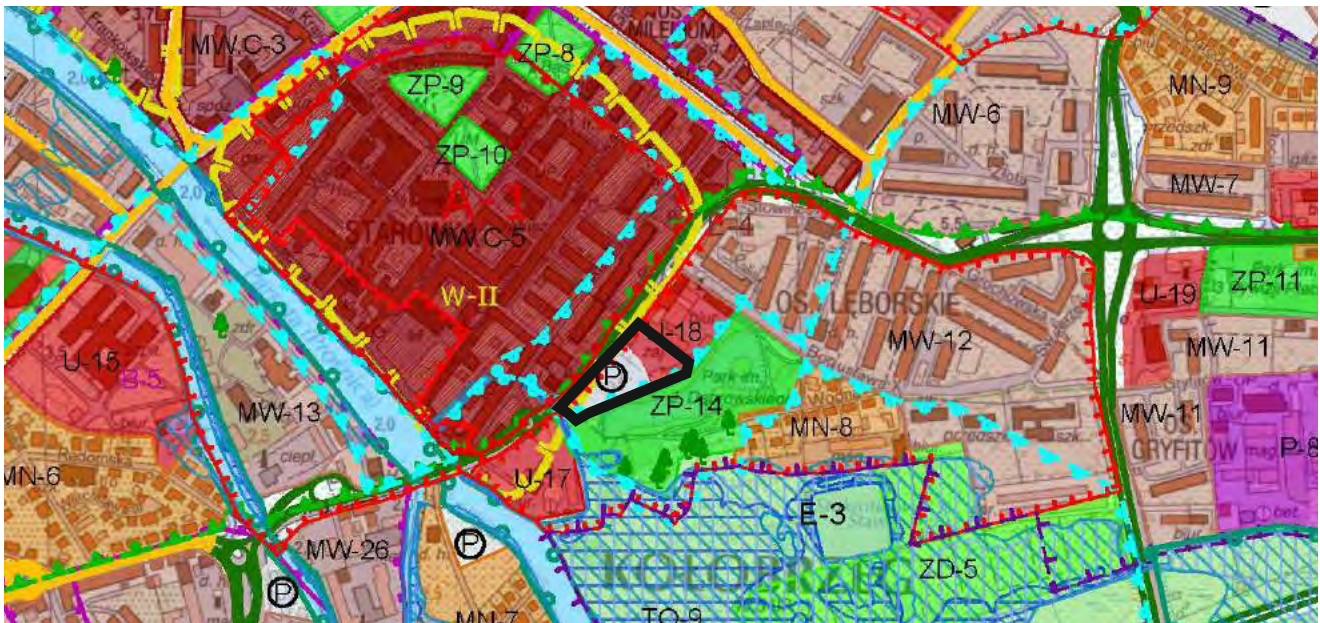
Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXV/506/21  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 28 kwietnia 2021 r.



OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  GRANICA STREFY "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
-  OBIEKTY DO ROZBIÓRKI
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI  
I/LUB USŁUG TURYSTYCZNYCH I/LUB TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  TEREN ZIELENI PARKOWEJ
-  POSTULAWANY CIĄG PIESZY LUB PIESZO-ROWEROWY





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

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/506/21  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 28 kwietnia 2021 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 2021 r., poz. 741), **rozstrzyga się co następuje:**

Po zapoznaniu się listą nieuwzględnionych przez Prezydent Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydent Miasta Kołobrzeg i **nie uwzględnia się uwagi wniesionej 05.03.2021 r.** dotyczącej działki nr 203/3 położonej w obrębie 13 o treści: *"Działka nr 203/3 w obr. 13 znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta XLII/559/14 z dnia 30.01.2014 r. Przewiduje on dla ww. działki kategorię użytkowania terenu oznaczoną symbolem "3MW/U,KS" - zabudowa mieszkaniowo-usługowa i komunikacji. Teren ten sąsiaduje bezpośrednio z terenem oznaczonym w planie jako "1MW/U", a oba tworzą jednolity zespół urbanistyczny. Dlatego wnioskujemy o zmianę zapisów w planie dla działki nr 203/3 i jednostki oznaczonej "3MW/U,KS" na zapisy tożsame z tymi dla jednostki "1MW/U" tj: § 26 pkt 2 ppkt 9) "Wysokość zabudowy nie większa niż 22 m, dopuszcza się dominanty wysokościowe na powierzchni zabudowy nie większej niż 10% działki budowlanej i nie większej niż 20% powierzchni zabudowy, o wysokości zabudowy nie większej niż 26 m."*

**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 2021 r., poz. 741), **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, ujmują 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.

## Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

---

```
-<wfs:FeatureCollection numberMatched="unknown" numberReturned="3"
timeStamp="2021-04-12T10:07:46Z" xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static
/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0 https://www.gov.pl/static
/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd
http://www.opengis.net/gml/3.2 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd
http://www.opengis.net/wfs/2.0 http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">
-<wfs:member>
-<app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.2249_320801-
MPZP_KGm_64.01_APP_20210428T000000">
-<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego
/PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01/APP/20210428T000000
</gml:identifier>
-<app:idIIP>
-<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>KGm_64.01_APP</app:lokalnyId>
<app:wersjaId>20210428T000000</app:wersjaId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:początekWersjiObiektu>2021-04-28T00:00:00</app:początekWersjiObiektu>
-<app:tytuł>
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla
terenów położonych przy ul. Kamiennej
</app:tytuł>
<app:tytułAlternatywny>MPZP Kamienna Parking</app:tytułAlternatywny>
<app:typPlanu xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne
/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod
/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego" xlink:title="miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego"/>
<app:poziomHierarchii xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist
/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal" xlink:title="sublokalny"/>
<app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue
/adoption" xlink:title="w trakcie przyjmowania"/>
-<app:mapaPodkladowa>
-<app:MapaPodkladowa>
<app:data>2021-04-28</app:data>
<app:referencja>Sporządzono na mapie zasadniczej</app:referencja>
</app:MapaPodkladowa>
</app:mapaPodkladowa>
-<app:zasiegPrzestrzenny>
-<gml:MultiSurface srsDimension="2" srsName="http://www.opengis.net/def/crs
/EPSG/0/2176">
-<gml:surfaceMember>
```

```

-<gml:Polygon>
  -<gml:exterior>
    -<gml:LinearRing>
      -<gml:posList>
        6004920.869999999 5537724.81 6004915.369999999 5537718.17
        6004924.32 5537709.28 6004925.08 5537707.54 6004926.59 5537702.74
        6004930.48 5537702.53 6004943.289999999 5537715.99
        6004949.380000001 5537722.38 6004984.085200001 5537752.4821
        6004984.518100001 5537752.8576 6004995.07 5537762.01 6005015.23
        5537776.97 6005032.9618 5537790.1163 6004986.479599999
        5537856.53 6004970.1897 5537845.2692 6004961.9211 5537824.6672
        6004961.821699999 5537824.4196 6004957.09 5537812.63 6004956.51
        5537811.21 6004955.41 5537808.48 6004949.26 5537792.99
        6004948.800000001 5537792.07 6004921.93 5537724.62
        6004920.869999999 5537724.81
      </gml:posList>
    </gml:LinearRing>
  </gml:exterior>
</gml:Polygon>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentUchwalajacy xlink:href="https://www.gov.pl
/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.2249/320801-
MPZP/KGm/64.01/dok"/>
<app:rysunek xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne
/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01
/rys/20210428T000000"/>
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
-<wfs:member>
  -<app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.2249_320801-MPZP_KGm_64.01_dok">
    -<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
      https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
      /PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01/dok
    </gml:identifier>
  </app:idIIP>
    -<app:Identyfikator>
      <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP</app:przestrzenNazw>
      <app:lokalnyId>KGm_64.01_dok</app:lokalnyId>
    </app:Identyfikator>
  </app:idIIP>
</app:tytul>
  Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla
  terenów położonych przy ul. Kamiennej
</app:tytul>
<app:nazwaSkrocona>MPZP Kamienna Parking</app:nazwaSkrocona>
</app:data>
  -<gmd:CI_Date>

```



```

    -<gmd:date>
      <gco:Date>2021-04-28</gco:Date>
    </gmd:date>
    -<gmd:dateType>
      <gmd:CI_DateTypeCode codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateTypeCode" codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
    </gmd:dateType>
  </gmd:CI_Date>
</app:data>
<app:uchwala xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01/APP"/>
</app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
-<wfs:member>
  -<app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.2249_320801-MPZP_KGm_64.01_rys_20210428T000000">
    -<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01/rys/20210428T000000</gml:identifier>
  </app:idIIP>
    -<app:Identyfikator>
      <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP</app:przestrzenNazw>
      <app:lokalnyId>KGm_64.01_rys</app:lokalnyId>
      <app:wersjaId>20210428T000000</app:wersjaId>
    </app:Identyfikator>
  </app:idIIP>
  <app:poczatekWersjiObiektu>2021-04-28T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
  -<app:tytul>
    Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej
  </app:tytul>
  <app:lacze>http://www.gis.kolobrzeg.pl/</app:lacze>
  <app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2176</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
  <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
  <app:opis>MPZP Kamienna parking</app:opis>
  <app:plan xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2249/320801-MPZP/KGm/64.01/APP/20210428T000000"/>
  </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>

```

## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej była przede wszystkim zmiana granic zabudowy działek należących do Gminy Miasto Kołobrzeg, które zapisane były w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym, obejmującym tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, przyjętym Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r. Obecnie obowiązujący miejscowy plan ustala dla terenów 3MW/U,KS i 4KS nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z pasem drogowym zlokalizowanej poza obszarem planu ul. Kamiennej. Ustalając tę odległość w 2014 r. organ sugerował się wówczas planowaną inwestycją przebudowy ul. Kamiennej - drogi kat. wojewódzkiej, polegającą na poprawie i rozbudowie jej parametrów użytkowych. Ponadto ustalone wewnątrz terenu elementarnej 4KS linie zabudowy uniemożliwiają Gminie Miasto Kołobrzeg w sposób racjonalny zagospodarować ten teren planowanym garażem wielopoziomowym a w następstwie wykorzystać w sposób racjonalny teren 3MW/U,KS. W świetle ostatnich wydarzeń - budowa drogi S6 i zmiana kat. ul. Kamiennej na drogę gminną, nie ma potrzeby ograniczania zabudowy przyległych do niej terenów wg warunków ustalonych w obowiązującym mpzp.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego 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 terenów, jak i zmian w zakresie ich 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 niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej 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 zmiany 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 zmiany planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania oraz dopuszcza realizację systemów

grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakazu nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

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

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości większej niż 20,0 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 właściciela terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz poprzez umożliwienie mieszkańcom w trakcie trwania procedury planistycznej składania wniosków i uwag do projektu planu,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenów z uwzględnieniem strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg) i ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 20,0 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 pieszo-jezdnym, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu,

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu zmiany 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, poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych a także w BIP 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, a także w związku z wejściem w życie zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP.

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 bezpośredniego sąsiedztwa śródmieścia stanowiący tereny powierzchniowych parkingów publicznych, stacji paliw i bazy autobusowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzbogaconej o drobne usługi. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej była przede wszystkim zmiana granic zabudowy działek należących do Gminy Miasto Kołobrzeg, które zapisane były w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r. Nie mniej jednak należy stwierdzić, że niniejszą zmianę planu miejscowego 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 okalającą śródmieście. Pozwoli to turystom i kuracjom ale przede wszystkim mieszkańcom miasta wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie. I tak zgodnie z Uchwałą Nr XXII/316/12 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 6 września 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną, który Rada Miasta Kołobrzeg uchwaliła Uchwałą Nr XLII/559/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 21 lutego 2014 r., poz. 741). Plan ten obowiązuje od 8 marca 2014 r. i przez cały ten czas nie był realizowany. Kiedy miasto przystąpiło do opracowania dokumentacji projektowej budowy parkingu wielopoziomowego przy ul. Kamiennej, okazało się, że nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od granicy z pasem drogowym zlokalizowanej poza obszarem planu ul. Kamiennej oraz ustalone wewnątrz terenu elementarnego uniemożliwiają Gminie Miasto Kołobrzeg w sposób racjonalny zagospodarować ten teren planowanym garażem wielopoziomowym a w następstwie wykorzystać w sposób racjonalny sąsiedni teren. A ponieważ w świetle ostatnich wydarzeń: budowy drogi S6 i zmiany kategorii ul. Kamiennej na drogę gminną, nie ma potrzeby ograniczania zabudowy przyległych

do niej terenów wg warunków ustalonych w obowiązującym mpzp, Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 9 grudnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XVI/237/19 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego tereny pomiędzy ul. Bogusława X a ul. Kamienną dla terenów położonych przy ul. Kamiennej.

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. oraz Uchwałą Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana na podstawie Uchwały Nr XVI/237/19 w dnia 9 grudnia 2019 r. 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 z dnia 27 marca 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego oznaczony jest symbolami w części U-18 oraz literą P w kółku. W zakresie terenu oznaczonego kolorem szarym z literą P w kółku studium przewiduje parkingi buforowe zaś U-18 to teren istniejącej bazy transportu, warsztatów, stacji paliw oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego studium przewiduje możliwość uzupełnienia terenu lub/i zamiennie wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: usługowej, usługowej – oświatowej i kulturowej, gastronomicznej, mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingu; gdzie należy dążyć do likwidacji istniejącej bazy transportu oraz warsztatów i magazynów a w przypadku realizacji nowej zabudowy do realizacji jak największej ilości ogólnodostępnych parkingów podziemnych oraz realizacji zabudowy pierzejowej o wysokich walorach architektonicznych.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu występują przestrzenie publiczne czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne w postaci terenu zieleni parkowej. Niniejsza zmiana planu 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). Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenów oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. 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 dla terenów położonych przy ul. Kamiennej 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. Obecnie nieruchomości, nie przynoszą do budżetu miasta znaczących dochodów. Po uchwaleniu zmiany planu nastąpi

wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy jednakże gmina z tego tytułu nie będzie ponosiła wydatków, gdyż istniejąca infrastruktura jest w zasięgu terenów inwestycyjnych objętych zmianą planu i jest wystarczająca. W świetle powyższego przyjęcie niniejszego planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.

## **Ocena**

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

Niniejsza uchwała ma na celu likwidację zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego, przyjętego Uchwałą Nr XLII/559/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 stycznia 2014 r. uniemożliwiających miastu realizację jego planów inwestycyjnych.

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

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego przy ul. Kamiennej, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### **3. Konsultacje społeczne:**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów położonych przy ul. Kamiennej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosił w "Gazecie Kołobrzesckiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP 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, zarówno w postaci papierowej fizycznie dostępnej do wglądu na parterze budynku Urzędu Miasta Kołobrzeg w godzinach przyjmowania interesantów tj. od 8.00 do 14.00 po uprzednim umówieniu się telefonicznym jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość za pośrednictwem aplikacji ZOOM oraz dodatkowo w postaci transmisji na kanale YouTube UMK. W debacie nikt uczestniczył. W terminie składania uwag wpłynęła tylko jedna uwaga, która nie została przez Prezydent Miasta Kołobrzeg uwzględniona.

### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli miastu na realizację planów inwestycyjnych a przy tym spowoduje wymierne korzyści dla miasta, jego mieszkańców oraz przyjeżdżających turystów i kuracjuszy. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.