

**UCHWAŁA NR XXI/291/16  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 21 czerwca 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód  
dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/693/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód, przyjętego uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 47, poz. 1021) obejmującej teren położony pomiędzy ulicami Towarową a Obrońców Westerplatte w Kołobrzegu, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,7260 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty do rozbiórki;
- 6) lokalizacja ogólnodostępnego połączenia pieszo-jezdnego;
- 7) oznaczenie literowe terenów elementarnych.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której muszą być umieszczone lica ścian budynków do wysokości co najmniej 16,5 m n.p.m. i na długości co najmniej 80% długości tych ścian; linia ta nie dotyczy wyłącznie następujących stałych elementów budynków: gzymsów i rur spustowych;

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

4) nowo wydzielona działka – należy przez to rozumieć działkę budowlaną powstałą w wyniku podziału, scalenia albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;

5) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

6) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczonej przez rzuty pionowe zewnętrznych nadziemnych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: schody i rampy zewnętrzne, gzymsy, okapy czy rury spustowe;

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

8) usługi - należy przez to rozumieć działalność w zakresie: usług handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury, usług turystycznych z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych oraz usług drobnego, nieuciążliwego rzemiosła;

9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku na poziom pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyższego położonego punktu przekrycia tego budynku lub przekrycia nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.

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

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia MW,U oraz teren zabudowy usług turystyki - oznaczony symbolem przeznaczenia UT.

**§ 5.** Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu. Formowana zabudowa musi wytworzyć pierzeje ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte co najmniej na odcinkach obowiązujących linii zabudowy. Na odcinkach tych pierzei nakazuje się sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek.

**§ 6.** Obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej.

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

**§ 8.** 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 szczegółowych,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach szczegółowych,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w ustaleniach szczegółowych,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych,
- g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

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

3) nie określa się minimalnej szerokości frontów działek budowlanych;

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

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

**§ 9.** 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 § 22 pkt 2 lit. m,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 22 pkt 2 lit. e,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy i nie większy niż określony w § 22 pkt 2 lit. d,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 22 pkt 2 lit. f,
- g) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

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

3) istniejące działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt 2, lub zmniejszone dla potrzeb wydzielania lub poszerzenia dróg lub wydzielania pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej uznaje się za zgodne z planem.

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

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

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

**§ 12.** Na terenie planu zakazuje się lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpływając na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

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

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

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

**§ 15.** 1. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie elementarnym MW,U nakazuje się zróżnicowanie elewacji budynków od strony ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte formą architektoniczną odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację, przy czym to zróżnicowanie nie może polegać wyłącznie na różnicach kolorystycznych.

**§ 16.** Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy B ochrony uzdrowiskowej, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

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

**§ 18.** Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,

b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;



2) odprowadzenie ścieków komunalnych: poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,

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

c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

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

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

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

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

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

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

**§ 22.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu MW,U o powierzchni ok. 0,6309 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z ogólnodostępnym połączeniem pieszo-jezdnym ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe, ogólnodostępne połączenie pieszo-jezdne ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte,

b) w parterach budynków, od strony leżących poza obszarem planu i przyległych do terenu elementarnego dróg publicznych ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte, zakazuje się lokalizacji lokali mieszkalnych i garaży,

c) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 3,0 i nie większy niż 6,0,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. k: nie większa niż 20,0 m, przy czym na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni realizowanej zabudowy dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 24,0 m,

h) dachy wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie, przy czym na budynkach wyższych niż 13,5 m na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tymi budynkami, oraz dachy o niekonwencjonalnym kształcie,

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

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

k) w pasie zabudowy pierzejowej, od strony ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte, o szerokości 3,0 m od ustalonych obowiązujących linii zabudowy w głąb terenu elementarnego:

- wszystkie elementy budynku nie mogą przekraczać płaszczyzn umownego dachu stromego o kącie nachylenia 80° wyprowadzonego w obowiązującej linii zabudowy na wysokości maksymalnej 13,5 m,

- dachy płaskie,

l) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m lub ponad dachem budynku, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,

m) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków, należy zrealizować miejsca do parkowania zapewniające obsługę terenu i ruch dojazdowy, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy:

- nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdą jednostkę mieszkalną,

- 1 ogólnodostępne miejsce postojowe na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni usług po wyłączeniu powierzchni jednostek mieszkalnych,

- należy zapewnić minimum 3 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

n) miejsca do parkowania należy zrealizować na terenie elementarnym na jego powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym,

o) miejsca postojowe nie mogą tworzyć naziemnego parkingu o wielkości przekraczającej 50 stanowisk,

p) nakazuje się wykonanie ogólnodostępnego połączenia pieszo-jezdnego ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte, w miejscu wskazanym na rysunku planu, zrealizowanego w formie przejazdów bramnych w pierzejach zabudowy ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte. Połączenie pieszo-jezdne musi zapewnić swobodny przejazd samochodów osobowych i uprzywilejowanych w obu kierunkach równocześnie. Szerokość przejazdu nie mniejsza niż 7,0 m, wysokość przejazdu nie mniejsza niż 4,5 m;

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych oraz projektowanego ogólnodostępnego połączenia pieszo-jezdnego;

4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 23.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu UT o powierzchni ok. 0,0951 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usług turystycznych;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki hotelowe, pensjonatowe, wypoczynkowe,
- b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla istniejącego budynku, w części budynku wykraczającej poza ustaloną linię zabudowy, dopuszcza się przebudowę i remonty,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,5 i nie większy niż 3,5,
- f) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni terenu działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna: 0%,
- h) wysokość zabudowy: nie większa niż 20,0 m,
- i) dachy płaskie,
- j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych wyłącznie w pasie przyziemia elewacji budynków w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych, o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na jednym budynku,
- k) dla terenu elementarnego należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania, w tym 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych;

4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

**§ 24.** Ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami terenu MW,U i UT w wysokości: 30%.

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

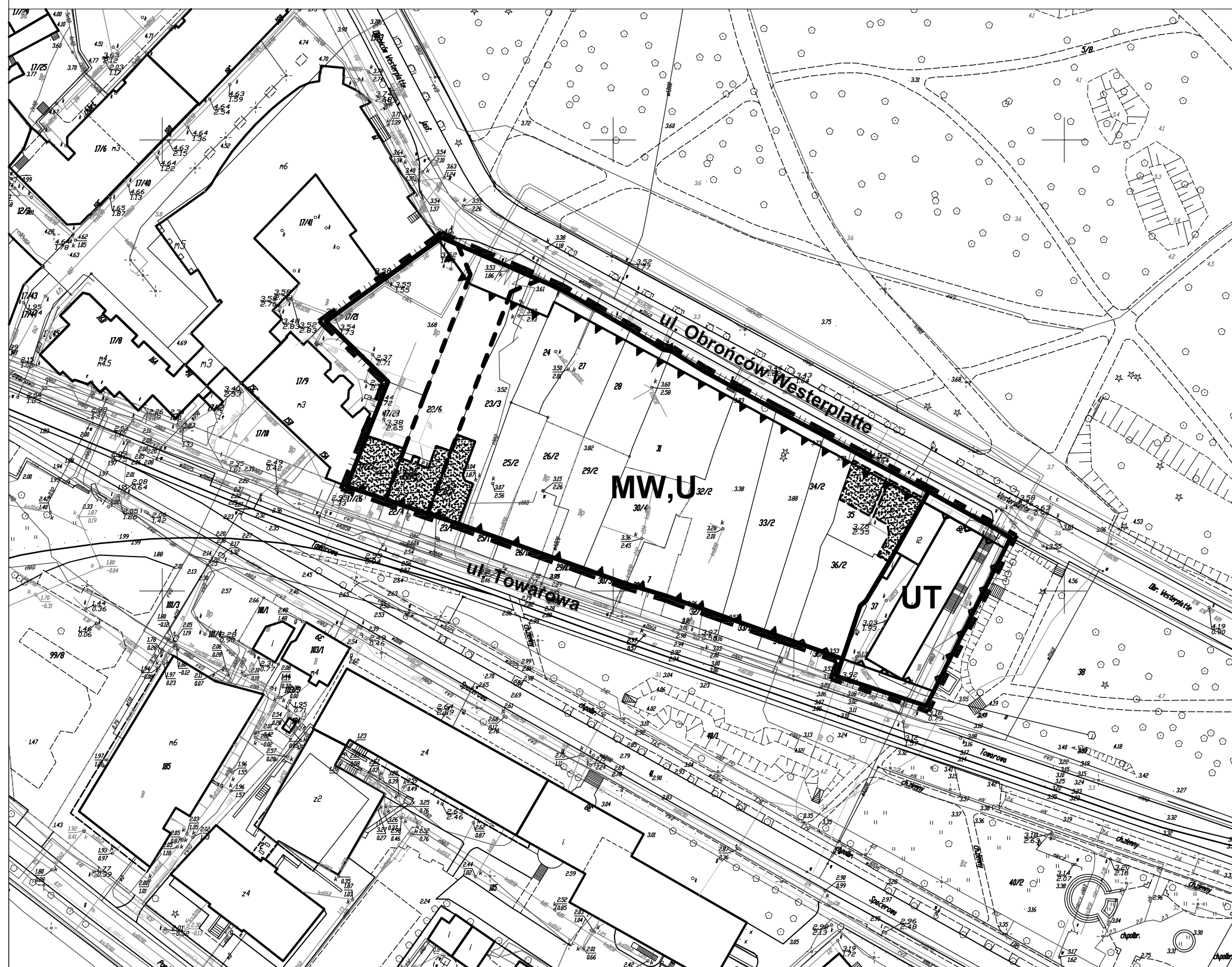
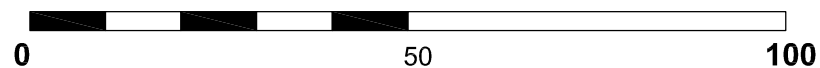
**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

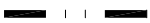







**Ryszard Szufel**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte

SKALA 1:1000



**OZNACZENIA:**

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
-  OBIEKTY DO ROZBIÓRKI
-  LOKALIZACJA OGÓLNODOSTĘPNEGO POŁĄCZENIA PIESZO-JEZDNEGO





**WYRZY**  
**ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA KOŁOBZEG**  
**SKALA 1:10 000**

**LEGENDA**

**Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy**

- TR Tereny rolne
- Tereny plaż i wydmy
- ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
- TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
- ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- US Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
- ZC Tereny cmentarza
- Teren kopalni borowiny

**Tereny przeznaczone pod zabudowę**

- UW Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"
- MN Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
- MW.A Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
- MW Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi
- MW.C Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo - usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej
- MN.R Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi
- U Tereny o przewadze funkcji usługowej
- P Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
- Tereny zabudowy wysokiej
- Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
- Teren proponowany pod moło

**Tereny zamknięte**

- Tereny zamknięte

**Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych**

- Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
- Granica użytku ekologicznego (UE, UE/R1)
- Obszar górniczy "Mirocice"
- Granica terenów zalewowych
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego

- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie:  
- Trzebiatowsko - Kołobrzski Pas Nadmorski PLH320017  
- Dorzecze Parsęty PLH320007
- WI - VIII Strefy ochrony archeologicznej
- Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
- Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
- Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
- Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
- Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"

**Tereny infrastruktury technicznej**

- G/K Tereny obiektów infrastruktury technicznej

**Tereny komunikacji**

- Ciągi pieszkie
- Linie rozgraniczające drogi
- Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
- Podstawowy układ komunikacyjny

- Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
- Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
- Klify
- Przejścia piesze nadziemne/podziemne
- Proponowane pomniki przyrody
- Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
- Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
- Punkt widokowy

- Granica administracyjna miasta Kołobrzeg

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/291/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 21 czerwca 2016 r.

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

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

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI/291/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 21 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

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

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.



## Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte była przede wszystkim likwidacja zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., dotyczących form ochrony budynków, zmiana zapisów dotyczących formy zabudowy i wskaźników, a także umożliwienie rozbudowy Domu Pracy Twórczej i Wypoczynku Politechniki Poznańskiej poprzez zmianę obowiązującej linii zabudowy i określenie zgodnego ze stanem faktycznym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, 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 i obowiązujących linii zabudowy; nakazując wytworzenie pierzei ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte poprzez sytuowanie budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek; określając obszar zabudowy śródmiejskiej; nakazując zróżnicowanie elewacji budynków formą odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, parcelację; ustalając takie a nie inne przeznaczenie oraz takie a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości, powierzchni zabudowy działek, nawiązujące do zarówno historycznej zabudowy tego obszaru jak i współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta, w obszarze zwartej zabudowy śródmiejskiej. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek; składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne, w miejscu ich powstawania oraz dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz nakazując wytworzenie pierzei ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte; czy też poprzez nakazanie zróżnicowania elewacji budynków formą odzwierciedlającą istniejącą, pokazaną na rysunku planu, historyczną parcelację oraz zakaz 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, w poszczególnych terenach elementarnych, 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:

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

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

c) prawo własności np. poprzez wyznaczenie granic poszczególnych terenów elementarnych po granicach działek,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

e) potrzeby interesu publicznego. W dokumencie na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu symbolem MW,U, stanowiącym w dniu jego uchwalenia własność Gminy Miasto Kołobrzeg, nakazano wykonanie ogólnodostępnego połączenia pieszo-jezdnego ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte, w miejscu wskazanym na rysunku planu, zrealizowanego w formie przejazdów bramnych w pierzejach zabudowy ulic Towarowej i Obrońców Westerplatte. Wskazano również, iż połączenie pieszo-jezdne powinno zapewniać swobodny przejazd samochodów osobowych i uprzywilejowanych. Określono minimalną szerokość i wysokość przejazdów bramnych,

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 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 - "Głosie Koszalińskim" Dzienniku Pomorza Środkowego, poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę śródmiejskiej zabudowy – powojenne komunalne kamienice mieszkalne, które jednak w ostatnich latach z powodu degradacji wprowadziły dysharmonię i nieład. Zabudowa ta została wyburzona. Teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, którego zapisy uniemożliwiają uporządkowanie i na powrót zabudowę tego terenu. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte była przede wszystkim likwidacja zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, dotyczących form ochrony budynków, zmiana zapisów dotyczących formy zabudowy i wskaźników, a także umożliwienie rozbudowy Domu Pracy Twórczej i Wypoczynku Politechniki Poznańskiej poprzez zmianę obowiązującej linii zabudowy i określenie zgodnego ze stanem faktycznym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie mniej jednak należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej części miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni obejmując tereny istniejącej już zabudowy tworzącej wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną dzielnicy portowej miasta. Pozwoli to mieszkańcom wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2010 r. podjęła Uchwałę Nr L/674/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. W uchwale tej stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 27 października 2010 r. podjęła uchwałę Nr LI/693/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte. 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 MW.A-1 teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z usługami w parterach tzw. „Dzielnica portowa”; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, apartamentową, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną, gdzie należy dążyć do realizacji jak największej ilości miejsc parkingowych.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte 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 wyłącznie nieruchomości będące w zasobie GMK, przynoszą do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz dzierżawy. Po uchwaleniu planu może nastąpić znaczny wzrost dochodów gminy w związku ze sprzedażą gruntów i zagospodarowaniem ich przez nabywców zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie kwota ze sprzedaży oraz sukcesywnie, w miarę zabudowy, 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 likwidację zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., dotyczących form ochrony budynków, zmianę zapisów dotyczących formy zabudowy i wskaźników, a także umożliwienie rozbudowy Domu Pracy Twórczej i Wypoczynku Politechniki Poznańskiej poprzez zmianę obowiązującej linii zabudowy i określenie zgodnego ze stanem faktycznym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód dla terenu położonego pomiędzy ulicami Towarową i Obrońców Westerplatte 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 oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. Prezydent Miasta również ogłosił w Głosie Koszalińskim oraz obwieścił 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. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury wpłynęły dwa wnioski oraz dwie uwagi, które zostały poddane rozpatrzeniu i rozstrzygnięciu.

#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli Politechnice Poznańskiej na realizację zamierzeń inwestycyjnych zaś Gminie Miasto Kołobrzeg umożliwi korzystną sprzedaż nieruchomości a w następstwie pozyskanie atrakcyjnego zagospodarowania istotnej części miasta. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.