

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód” dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową

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 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) **uchwała się, co następuje :**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/419/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" przyjętego uchwałą Nr VIII/105/11 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 107, poz. 1952) obejmującej obszar położony pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową, o łącznej powierzchni ok. 3,15 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym 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, rury spustowe czy schody i rampy zewnętrzne.
- 2) plan – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącą przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) 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 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki nie wliczając powierzchni takich stałych elementów budynków jak: schody i rampy zewnętrzne, gzymsy, okapy czy rury spustowe;
- 5) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo-literowym lub literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 6) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar liczony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do najwyższego położonego punktu przekroczenia tego budynku.

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 symbolami terenów zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki - oznaczone symbolem przeznaczenia **UT**;
- 2) tereny zabudowy usług turystyki oraz usług sportowo-rekreacyjnych i edukacyjnych - oznaczone symbolem przeznaczenia **UT/US**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**.

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

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

§ 7.1. Na obszarze planu ustala się zakaz składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania ich.

2. Na obszarze 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 powstania na obszarze danego terenu elementarnego.

§ 8. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól magnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby.

§ 9.1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzegi Pas Nadmorski” PLH320017, dla którego obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Teren objęty planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

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

4. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody.

5. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w strefie "B" ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie górniczym Kołobrzeg dla wód leczniczych i borowin oraz na obszarze górniczym Kołobrzeg II dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby wód leczniczych oraz stosowania do izolacji części podziemnych budynków i budowli materiałów toksycznych.

§ 12. Obszar objęty planem znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 stanowisk postojowych 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 3000 m²,

3) określa się minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 30,0 m,

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

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

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

§ 15. Dopuszcza się ogrodzenie działek budowlanych wyłącznie ogrodzeniem metalowym, ażurowym, panelowym o wysokości nie większej niż 1,80 m.

§ 16. 1. Zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem nośników reklamowych wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, w formie zlokalizowanych na obszarze działki budowlanej tablic, neonów, w tym reklam podświetlanych, o łącznej powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 4,0 m².

2. Ograniczenie powyższe nie dotyczy neonów z nazwą obiektu umieszczonych powyżej ścian budynków, których wysokość nie może być większa niż:

1) 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m dla budynków o wysokości zabudowy do 6,0 m;

2) 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 2,0 m dla budynków o wysokości zabudowy powyżej 6,0 m.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: ustala się połączenie obszaru planu komunikacyjnie z leżącymi poza obszarem planu ulicami stanowiącymi drogi kategorii powiatowej i kategorii gminnej.

§ 18. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z komunalnego wodociągu, poprzez rozbudowę sieci, w oparciu o istniejące poza obszarem planu wodociągi;
- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z komunalnego wodociągu poprzez hydranty uliczne;
- 3) sieci wodociągowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 110.

§ 19. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do znajdującego się poza obszarem planu systemu kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie, poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż:
 - a) DN 200 - dla spływu grawitacyjnego,
 - b) DN 63 - dla rurociągów tłocznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach terenów elementarnych.

§ 20. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do znajdującego się poza obszarem planu systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z dachów, placów oraz dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane bez konieczności ich oczyszczania;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 5) sieci kanalizacji deszczowej nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 300.

§ 21. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów bytowych, grzewczych, technologicznych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obszaru objętego planem z najbliższej, znajdującej się poza obszarem planu stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową średniego ciśnienia, a zasilanie obiektów budowlanych poprzez indywidualne punkty redukcyjno-pomiarowe II°;
- 3) sieci gazowe nakazuje się prowadzić o średnicach nie mniejszych niż DN 63.

§ 22. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się wszystkie rodzaje systemów grzewczych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne.

§ 23. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) tereny elementarne nakazuje się zasilac na poziomie średnich napięć siecią kablową;
- 2) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć – siecią kablową;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach wszystkich terenów elementarnych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami z lokalizowanych na obszarze planu urządzeń wytwórczych wykorzystujących źródła odnawialne za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 24. Ustalenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) na obszarze planu ustala się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 2) ustala się przyłączenie projektowanej zabudowy do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.

§ 25. 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.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 26. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **1UT** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki hotelowe i pensjonatowe, dopuszcza się wbudowane w budynki hotelowe i pensjonatowe usługi związane z obsługą turystów i gastronomię,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 1,5,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż 18,0 m,
 - g) dachy płaskie,
 - h) kolorystyka elewacji dowolna;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz z przyległych, leżących poza obszarem opracowania planu, dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
- 4) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków a także zmianie sposobu użytkowania budynków lub ich części, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
 - a) nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdą jednostkę mieszkalną hotelową lub pensjonatową,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

- c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 25 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz w przyległej drodze wewnętrznej leżącej poza obszarem planu;
- 5) miejsca parkingowe naziemne należy lokalizować w oddzielonych od siebie zespołach o liczbie miejsc parkingowych nie większej niż 50;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną zgodnie z zapisami Rozdziału 2;
- 7) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem teren jest kwalifikowany jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **2UT/US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług turystyki oraz usług sportowo-rekreacyjnych i edukacyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki hotelowe, pensjonatowe, usług sportowo-rekreacyjnych i edukacyjnych, dopuszcza się wbudowane usługi związane z obsługą turystów i gastronomię,
 - b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 3,5,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż 22,0 m,
 - g) dachy płaskie, dopuszcza się dachy o niekonwencjonalnym kształcie,
 - h) kolorystyka elewacji dowolna;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW oraz z przyległych, leżących poza obszarem opracowania planu, dróg publicznych;
- 4) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków a także zmianie sposobu użytkowania budynków lub ich części, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce budowlanej na jej powierzchni lub/i w garażu, w tym podziemnym, w liczonej dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, ilości:
 - a) nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdą jednostkę mieszkalną hotelową lub pensjonatową,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług w tym usług sportowo-rekreacyjnych i edukacyjnych zlokalizowanych w budynku oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych na każde 500 m² usług,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 25 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
- 5) miejsca parkingowe naziemne należy lokalizować w oddzielonych od siebie zespołach o liczbie miejsc parkingowych nie większej niż 50;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną zgodnie z zapisami Rozdziału 2;
- 7) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem teren jest kwalifikowany jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

§ 28. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej,

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m zgodna z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym miejsc postojowych,

c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z drogą.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

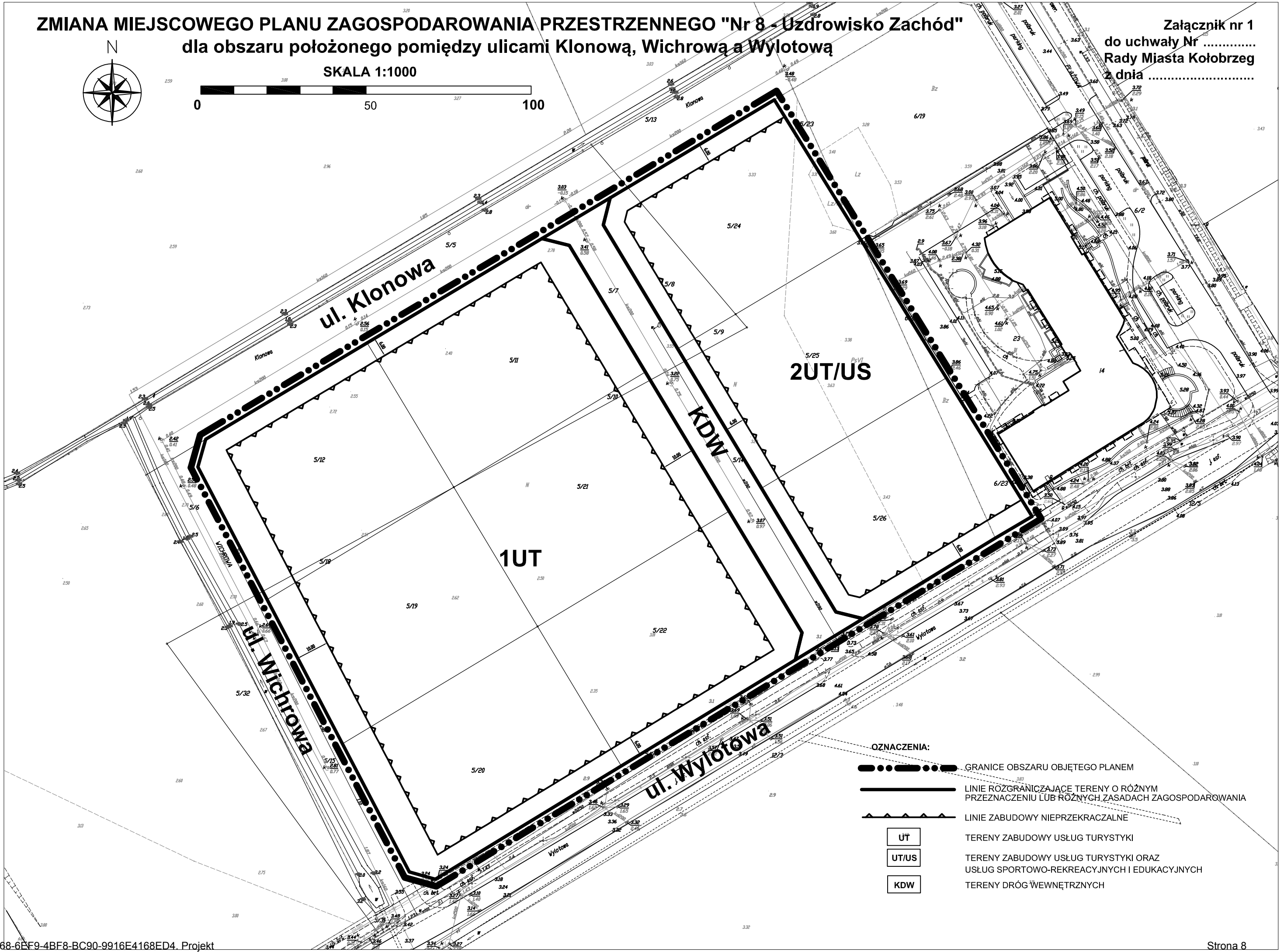
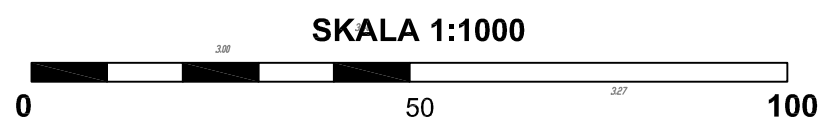
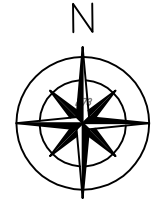
§ 29. Ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów elementarnych w wysokości 30%.







§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

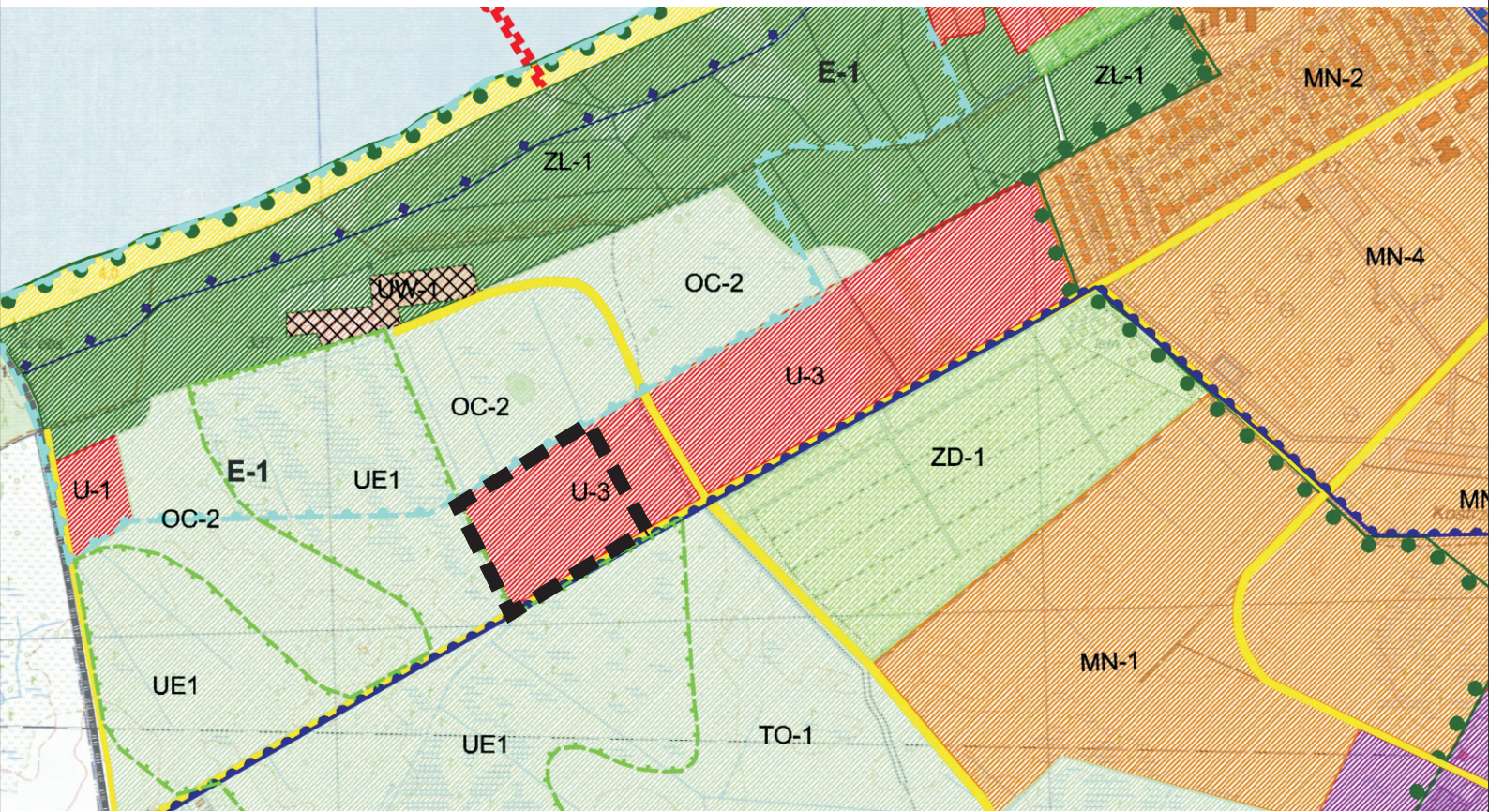
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
dnia



- OZNACZENIA:**
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 -  LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 -  UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
 -  UT/US TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI ORAZ USŁUG SPORTOWO-REKREACYJNYCH I EDUKACYJNYCH
 -  KDW TERENY DRÓG WĘWNETRZNYCH



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

SKALA 1:10 000

LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy

- TR Tereny rolne
- ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
- TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
- ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- UŚ Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
- ZC Tereny cmentarza
- Terren 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 - Kołobrzeski 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 pisze
 - 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 rąfy
 - Klify
 - Przejścia pieszkie nadziemne/podziemne
 - Proponowane pomniki przyrody
 - Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
 - Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
 - Punkt widokowy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową Wichrową a Wylotową, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2014 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową 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

Miasto Kołobrzeg posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrawisko Zachód" przyjęty uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr VIII/105/11 z dnia 28 czerwca 2011 r. W planie tym dla obszarów objętych zmianą planu oznaczonych na rysunku planu symbolami 8US i 9US ustalono m.in.:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 20% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m nad poziomem morza,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
 - e) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°; w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
 - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego,
 - b) obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - c) strefy ochronnej „Bz” uzdrawiska Kołobrzeg,
 - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
 - e) obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
 - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KDW oraz 50KDW, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ lub 12KDD wyłącznie jako dojazdu do drogi pożarowej,
 - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KDW oraz 50KDW;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

W styczniu 2005 r. podczas tworzenia projektu planu miejscowego dla tego terenu, ówczesna Rada Miejska podjęła uchwałę Nr XXXVI/466/05 z dnia 11 maja 2005 r. w sprawie przyjęcia ogólnej koncepcji zabudowy działek położonych przy ul. Wylotowej w Kołobrzegu, przeznaczonych do sprzedaży uchwałą Nr XXXIV/441/05 z dnia 21 marca 2005 r. Przyjęto przeznaczenie tych terenów pod usługi turystyczne umożliwiające zabudowę pensjonatów. Realizacja zabudowy turystycznej uzależniona była jednak od dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niestety zmiana studium nie została dokonana do czasu uchwalenia planu w 2011 r.

Część terenu objętego niniejszą zmianą nadal stanowi własność Gminy Miasto Kołobrzeg. W obowiązującym, przyjętym uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, tereny objęte zmianą planu (tereny usług sportu i rekreacji), mają przeznaczenie U-3 (tereny o przewadze funkcji usługowej w tym hotelowej i pensjonatowej).

Spółka Sea Development wystąpiła z wnioskiem o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego ich nieruchomości. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego stanowią przeszkodę w atrakcyjnym dla miasta zainwestowaniu tych terenów przez spółkę. Miasto również dostrzegło potrzebę zmiany planu i doprowadzenia jego ustaleń do zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz założonym przy podejmowaniu jeszcze w 2005 r. decyzji o sprzedaży, ich przeznaczeniem.

Prezydent Miasta uznał za zasadny wniosek o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i skierował do Rady Miasta projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrawisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową.

Rada Miasta Kołobrzeg podjęła 8 kwietnia 2013 r. uchwałę Nr XXXI/419/13 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową (uchwała inicjująca). Procedurę planistyczną przeprowadzono w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami). Projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 51 powyższej ustawy sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 54 ust. 1 projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Projekt planu uwzględnia przedstawione opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Niniejszym projekt planu przedstawiony zostaje do uchwalenia.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu m.in. umożliwienie Spółce Sea Development realizacji zamierzenia polegającego na budowie Centrum Rekreacyjno-Edukacyjnego "Zimowa Plaża" ale również Gminie Miasto Kołobrzeg korzystną sprzedaż gruntów gminnych.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową zaraz za istniejącą zabudową Hotelu Baltic Plaza i stanowiących własność w 1/3 ww. spółki a w 2/3 Gminy Miasto Kołobrzeg.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami klonową, Wichrową a Wylotową 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 z dnia 6 maja 2013 r. oraz obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków.

Wnioski do projektu planu miejscowego można było składać do 31 maja 2013 r.

Prezydent Miasta ogłosił w Głosie Koszalińskim z dnia 12 grudnia 2013 r. 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 miejscowego wyłożony był do publicznego wglądu od 19 grudnia 2013 r. do 8 stycznia 2014 r.

7 stycznia 2014 r. odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna.

Uwagi do projektu planu miejscowego można było składać do 22 stycznia 2014 r.

W trakcie procedury nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli Spółce Sea Development zrealizować zamierzenie polegające na wybudowaniu Centrum Rekreacyjno-Edukacyjnego "Zimowa Plaża" a Gminie pozyskanie przychodów do budżetu miasta ze sprzedaży nieruchomości oraz podatków od nich. Ale przede wszystkim podniesienie atrakcyjność turystyczną miasta i przyczyni się do rozwoju zachodniej części miasta.