

**UCHWAŁA NR XXX/437/17
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 29 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II"
dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/217/16 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/466/13 z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,3157 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 wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami terenu objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów i rur spustowych, jak również części podziemnych budynków;
- 2) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący 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 następujących stałych elementów budynków: schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, okapów czy rur spustowych;

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

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

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

8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar liczony od najwyższego istniejącego poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, 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. 1. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe można realizować na terenie całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Na terenie planu nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

§ 5. Teren planu znajduje się:

1) w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Bagicz k. Kołobrzegu. Dla terenu planu maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wynosi 51,0 m n.p.m.;

2) w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

3) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowskiej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

4) na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

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

§ 6. Na terenie planu zakazuje się:

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

2) lokalizowania 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;

3) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

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

5) podejmowania działań mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony położonego poza terenem planu obszaru Natura 2000 "Trzebiatowski Pas Nadmorski" PLH3200 17 oraz oddziaływać negatywnie na walory przyrodnicze położonego poza terenem planu użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni";

6) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

§ 7. Na terenie planu nakazuje się:

1) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny;

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

§ 8. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działek budowlanych musi im zapewniać:

a) dostęp do drogi publicznej,

b) możliwość realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w ilości określonej w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. j,

c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. c,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. d,

f) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) określa się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;

3) określa się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20,0 m, przy czym za front działek uznaje się granicę działek od strony ulicy Tarnopolskiej;

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

2. Ograniczenie wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczy wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami terenu objętego planem i oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu: **MW,U** o powierzchni ok. 0,3157 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe, mieszkaniowo-usługowe,

b) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: nie większa niż 18,0 m,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,8 i nie większy niż 3,5,
- g) dachy wielospadowe o jednakowym pochyleniu wszystkich połaci dachowych od 40° do 45°,
- h) rodzaj pokrycia dachów: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym,
- i) kolorystyka elewacji dowolna, stonowana, nawiązująca charakterem do zabudowy pokoszarowej ceglanej lub tynkowanej,
- j) odpowiednią ilość miejsc do parkowania 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:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,
- nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną hotelową lub pensjonatową,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 25 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
- na terenie elementarnym należy zlokalizować nie mniej niż 1 naziemne miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) w zakresie indywidualnych rozwiązań komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) połączenie komunikacyjne z leżącymi poza terenem planu drogami gminnymi dróg klasy dojazdowej - ulicą Tarnopolską i Wileńską,

b) zaopatrzenie w wodę:

- na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza terenem planu sieci wodociągowej,
- na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza terenem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

c) odprowadzenie ścieków komunalnych istniejącym poza terenem planu systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w obrębie ewidencyjnym Korzystno gmina Kołobrzeg;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- znajdującym się poza terenem planu komunalnym systemem sieci kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do gruntu,
- dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,
- z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika;

e) zasilanie w energię elektryczną:

- z istniejącej i projektowanej poza terenem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;

- dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w granicach terenu elementarnego;

f) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdujące się poza terenem planu sieci gazowej;

g) zaopatrzenie w ciepło ze znajdujące się poza terenem planu ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, w tym systemy grzewcze wykorzystujące źródła odnawialne;

h) przyłączenie do znajdujących się poza terenem planu istniejących sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;

4) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem kwalifikację terenu elementarnego do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

2. Zakazuje się:

1) podziału na działki budowlane, który nie dotyczy wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;

2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

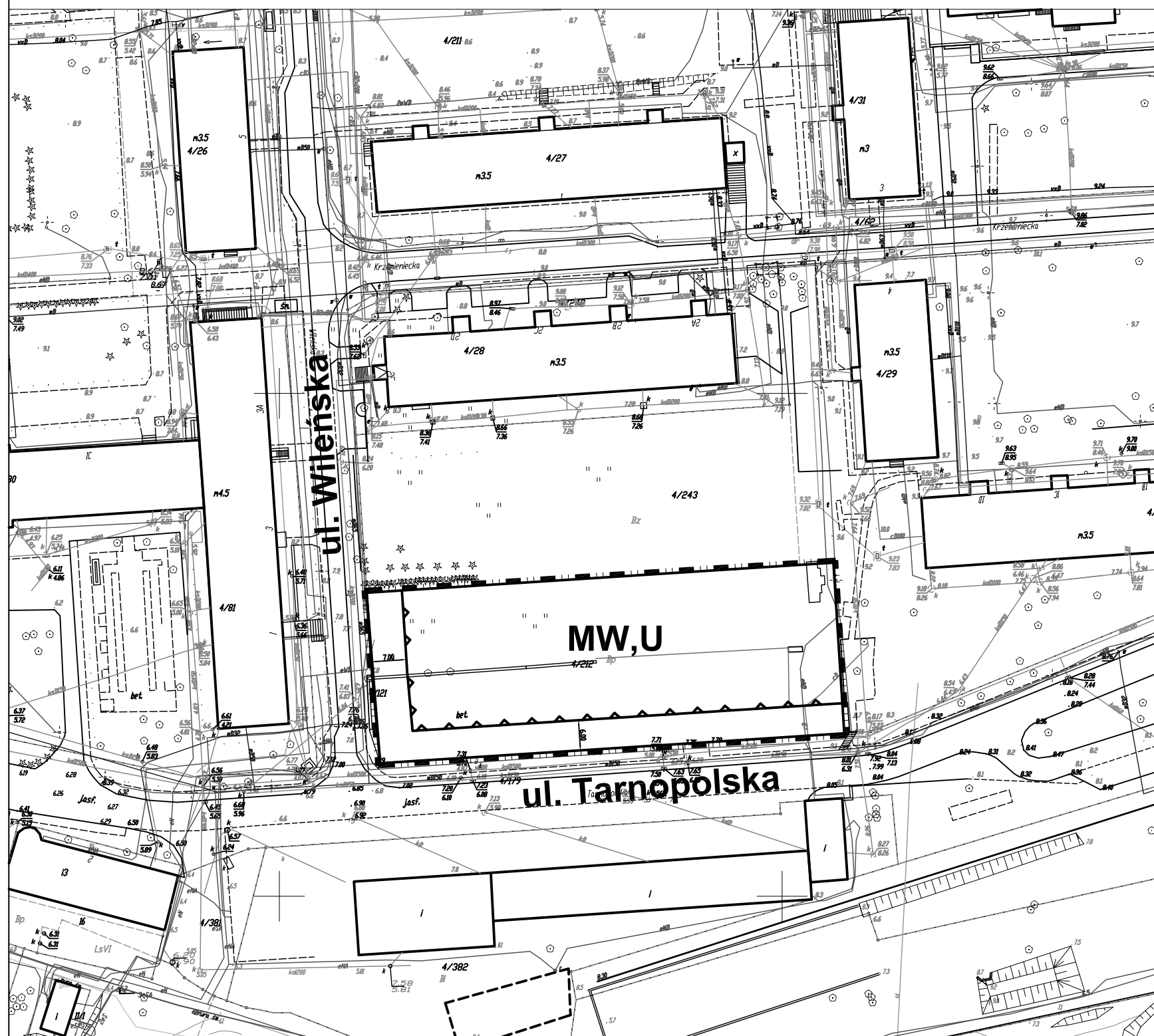
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady





Ryszard Szufel



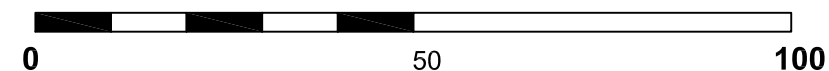
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu

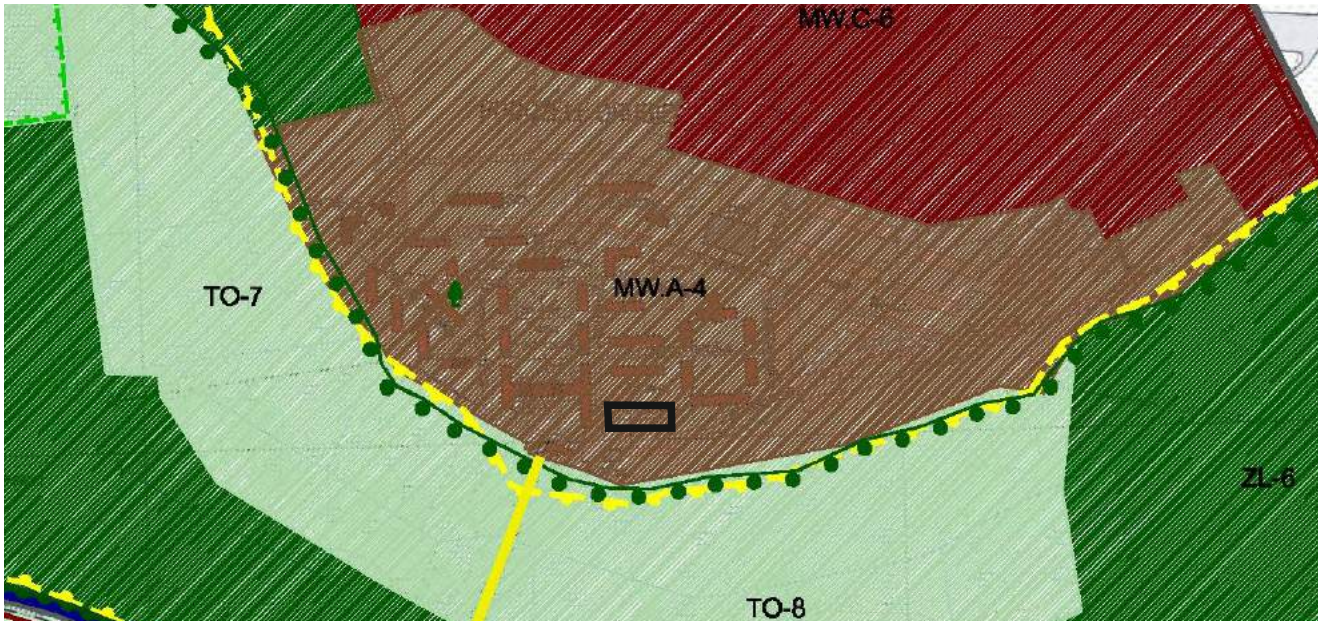


OZNACZENIA USTALEŃ PLANU:

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

SKALA 1:1000





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

SKALA 1:10 000

LEGENDA

Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy	
TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i wydm
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 omentarza
	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 centralizacyjnej 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 molo
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 "Mirocica"
	Granica terenów zalewowych
	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
WI - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 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 pieszce
	Linie rozgraniczające drogi
	Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
(P)	Parkingi buforowe
Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu	
	Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Klif
	Przejścia pieszce nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkt widokowy
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXX/437/17
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 29 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), rozstrzyga się co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu 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 osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 położonego przy ul. Tarnopolskiej jest przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta pod zabudowę mieszkaniową.

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

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu 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 planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar planu położony jest w całości w granicach administracyjnych miasta. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji dopuszczonych planem; 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, prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, podejmowania działań mogących spowodować, odrębne lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony położonego poza terenem planu obszaru Natura 2000 „Trzebiatowski Pas Nadmorski” PLH3200 17 oraz oddziaływać negatywnie na walory przyrodnicze położonego poza terenem planu użytku ekologicznego „Ekopark Wschodni”. 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, dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne oraz dopuszcza wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

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 zaopatrzonego 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 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,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz

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

f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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 w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", 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 części obszaru miasta Kołobrzeg, która powstała w 1935 r. jako osiedle garnizonowe dla pobliskiego lotniska zlokalizowanego w Bagiczu. Do końca II wojny światowej znajdowały się tutaj koszary wojskowe. W 1945 r. koszary wojskowe zajęła Armia Radziecka. W krótkim czasie powstało tutaj eksterytorialne, samowystarczalne miasteczko wojskowe z własnym szpitalem, szkołą, sklepami i osiedlem bloków mieszkalnych, w którym mieszkało około 2000 żołnierzy wraz z rodzinami. Było ono praktycznie niedostępne dla osób cywilnych. Po wycofaniu z Polski wojsk radzieckich, w 1992 r., osiedle zostało włączone w granice administracyjne miasta Kołobrzeg. Dawne budynki wojskowe zostały zaadaptowane na cele cywilne. W ciągu kilku lat powstała tutaj dzielnica mieszkalna. W roku 1996 r. został uchwalony plan miejscowy dla całego osiedla. Teren działki nr 4/212 objęty jest tym planem miejscowym. Zgodnie z tym, co na wstępie wskazano, przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 położonego przy ul. Tarnopolskiej jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, 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 mieszkaniowej 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. Teren działki przeznaczony był pod zabudowę, posiada dostęp do pełnego uzbrojenia i w sąsiedztwie znajduje się przystanek miejskiej komunikacji samochodowej.

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 osiedla „Podczele II”, przyjęty Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 47, poz. 147), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 1 marca 2016 r. podjęła uchwałę Nr XVII/217/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 położonego przy ul. Tarnopolskiej. 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-4 teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 położonego przy ul. Tarnopolskiej na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie nieruchomości, przynosi do budżetu miasta nieznaczne w skali dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Po uchwaleniu planu nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Do budżetu wpłynie 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 przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta pod zabudowę mieszkaniową, umożliwiając tym dokonanie zabudowy działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg, działki nr 4/212 w obrębie 8 położonej przy ul. Tarnopolskiej, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podczele II” dla terenu działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej w Kołobrzegu 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 "Głosie Koszalińskim" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP 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 wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli właścicielom działki nr 4/212 w obrębie 8 przy ul. Tarnopolskiej na realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta a także na wzrost wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości.