

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg
dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/52/19 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego, której granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 20,87 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000;
- 3) granice strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 4) granice strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia;
- 5) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) oznaczenia literowe wyróżniające poszczególne tereny elementarne;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) siedliska przyrodnicze.

§ 3. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie teren elementarny -należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony alfanumerycznie, dla którego ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

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

§ 4. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się:

1) w całości:

- a) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych i należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 879 z późn. zm.) oraz utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%,
- b) 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,
- c) w granicach strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (Po Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.,
- d) w granicach strefy "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa;

2) w części zgodnie z rysunkiem planu (znaczna część terenu elementarnego oznaczonego symbolem ZN):

- a) na obszarze Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007, w granicach którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem:

1) występują, wskazane na rysunku planu, objęte ochroną następujące siedliska przyrodnicze: 1310 - śródładowe błotniste solniska z solirodkiem oraz 1340 - śródładowe słone łąki, pastwiska i szuwały, dla których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;

2) nakazuje się zachowanie istniejących otwartych rowów odwadniających;

3) zakazuje się:

a) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych,

b) lokalizowania:

- nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t.,
- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- 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,

c) groduzenia,

- d) podziałów,
 - e) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - f) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - g) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub racjonalnej gospodarcie wodnej;
- 4) dopuszcza się:
- a) na otwartych rowach odwadniających budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych,
 - b) poza objętymi ochroną siedliskami przyrodniczymi wskazanymi na rysunku planu realizację:
 - wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością lub bezpieczeństwem państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracyjnych, hydrotechnicznych budowli ochronnych, służących oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,
 - dojść i dojazdów, ciągów, ścieżek (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi) i dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
 - obiektów małej architektury.

2. Zakaz podziałów nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

- 1) wydzielenie działki musi zapewniać dostęp do drogi publicznej;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 5000 m²;
- 2) minimalne i maksymalne szerokości frontów działek oraz kąty położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: dowolne.

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami, oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem przewiduje się modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących parametrów dla:

- 1) lokalnej sieci wodociągowej:
 - a) na cele socjalno-bytowe: średnice nie mniejsze niż DN/OD 90, z wyłączeniem przyłączy,
 - b) na cele przeciwpożarowe: hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi;
- 2) lokalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej średnice nie mniejsze niż:
 - a) DN/OD 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej, z wyłączeniem przyłączy,
 - b) DN?OD 63 dla rurociągów tłocznych, z wyłączeniem przyłączy;
- 3) lokalnej sieci kanalizacji deszczowej: średnice nie mniejsze niż DN 300;

- 4) sieci elektroenergetycznej: średnie i niskie napięcia wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych;
- 5) lokalnej sieci ciepłowniczej: średnice nie mniejsze niż DN 2x100;
- 6) sieci gazowej do celów bytowych, grzewczych, technologicznych: średnice nie mniejsze niż DN 63.

3. Dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się sadzenia drzew. W przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej napowietrznej linii energetycznej, strefa ochronna ulega likwidacji.

4. Dla istniejącej kablowej linii energetycznej średniego napięcia ustala się strefę ochronną o szerokości 3 m, w której zakazuje się sadzenia drzew. W przypadku przeniesienia lub likwidacji istniejącej kablowej linii energetycznej, strefa ochronna ulega likwidacji.

5. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone powyżej ustaleniach, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów miasta zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów elementarnych.

§ 8. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** o powierzchni ok. 20,8196 ha, ustala się:

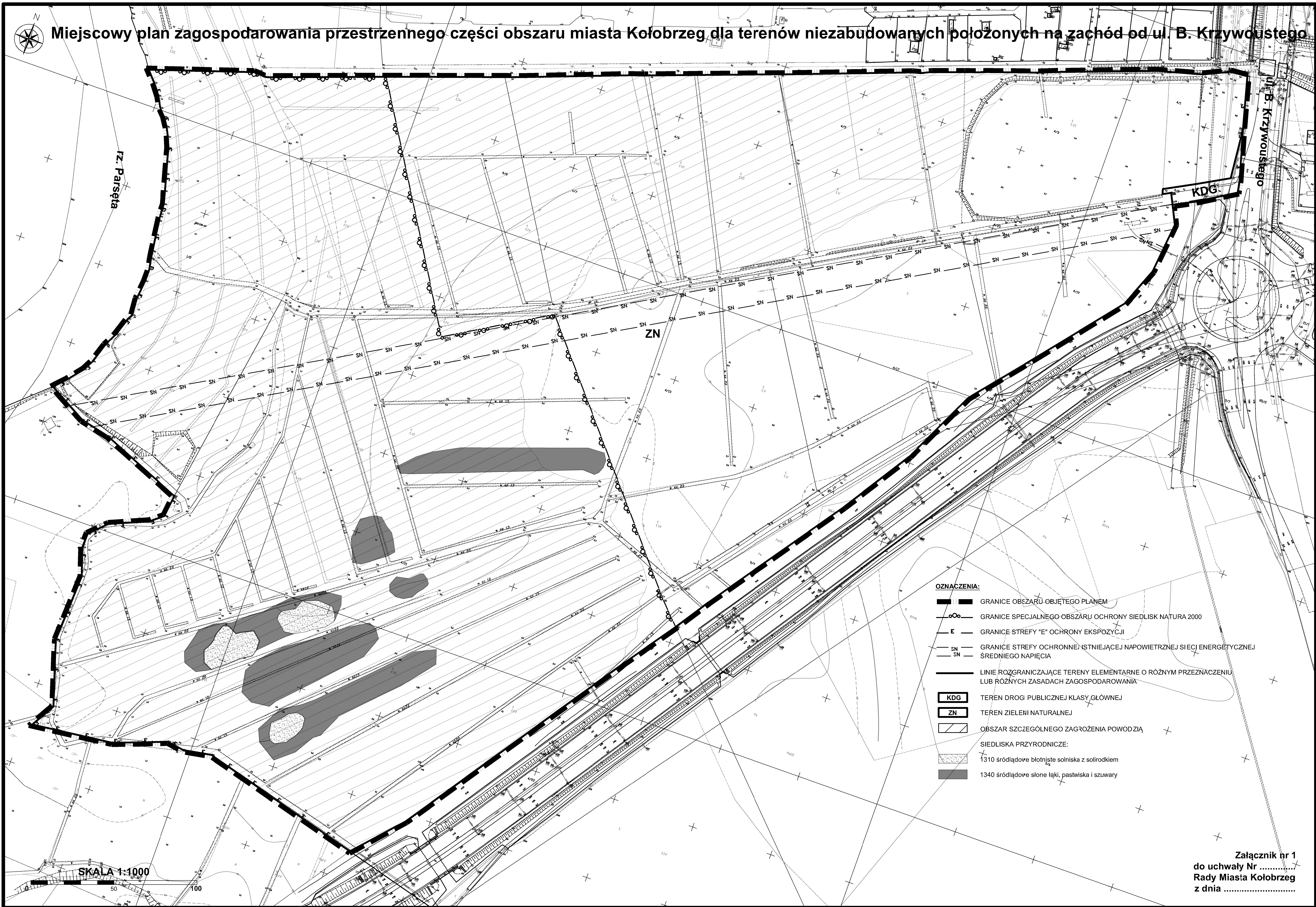
- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zielen naturalna,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 95% terenu elementarnego,
 - c) zakazuje się:
 - zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4,
 - grodzenia,
 - nasadzeń,
 - na obszarach postulowanych do ustanowienia form ochrony przyrody w postaci użytków ekologicznych, do czasu ustanowienia tych form:
 - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległej, zlokalizowanej poza obszarem planu, drogi technicznej poprzez zjazd na nią z drogi publicznej klasy głównej **KDG**;
- 5) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

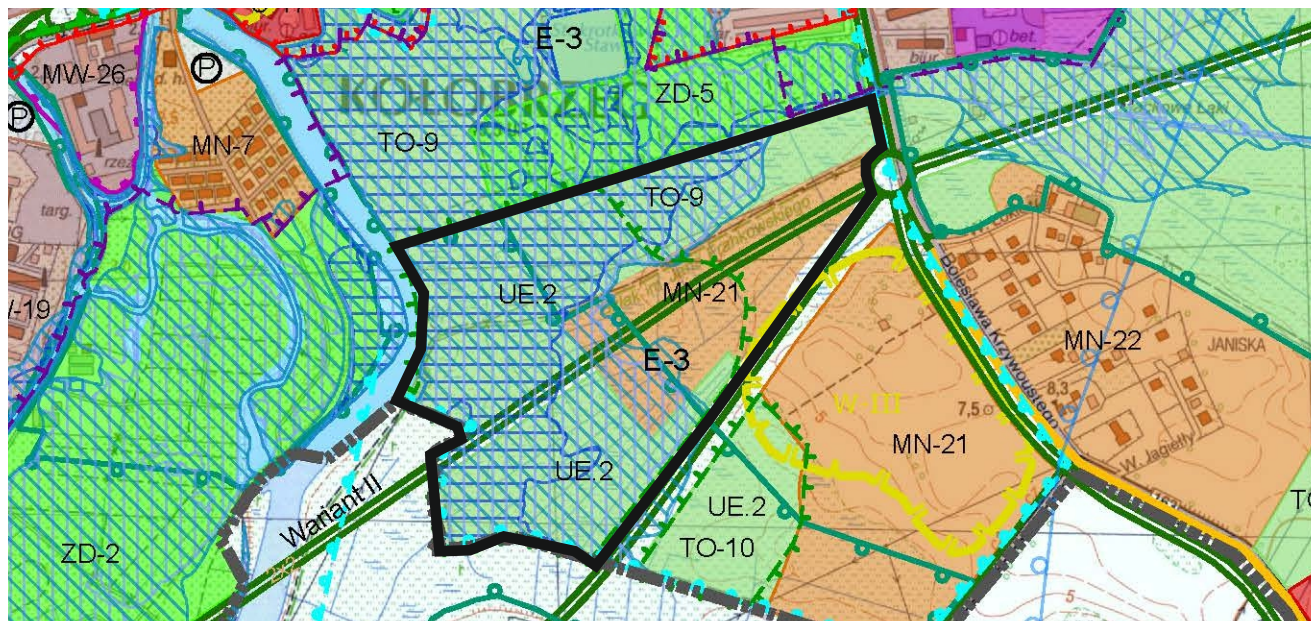
§ 9. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** o powierzchni 0,0503 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej - zjazd z drogi głównej na zlokalizowaną poza obszarem planu drogę techniczną;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne pokrywające się z granicami terenu elementarnego,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia pomocnicze, w szczególności wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - c) zakazuje się:
 - lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 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.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

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 ogrodnów działkowych
Z	Tereny ochrony zdrowia
U.S.	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny omentarza
Kp	Tereny kopalni borowiny
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
G/K	Tereny obiektów infrastruktury technicznej
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
	Tereny proponowane pod moło
	Tereny zamknięte
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)

	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
	Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego
	Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych
	Granica obszaru zdegradowanego
	Granica obszaru rewitalizacji
	Ciągi piesze
	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
	Klify
	Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pomniki przyrody
	Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Punkty widokowe
	Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia.....2020 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 2020 r. poz. 293), **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 dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego, podtrzymuje się rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

**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 2020 r. poz. 293), rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) inwestycje realizowane samodzielnie przez gminę;
- 2) inwestycje realizowane wspólnie przez gminę i inne podmioty.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zapisane w niniejszym planie, należące do zadań własnych gminy oraz zadań realizowanych wspólnie przez gminę i inne podmioty to m.in.:

- 1) budowy nowych dróg,
- 2) przebudowy istniejących dróg,
- 3) budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacje lokalnych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 4) budowy, przebudowy, rozbudowy i modernizacje systemów zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz,
- 5) gospodarka odpadami.

§ 3. 1. Realizacja inwestycji wskazanych w § 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawą o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepłej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 755 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa się w uchwale w sprawie wieloletniej prognozy finansowej;

- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa się corocznie w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmuje się w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy infrastruktury komunikacyjnej wymienione w § 2 pkt 1 i 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wymienione w § 2 pkt 3 będą, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.), realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci deszczowej wymienione w § 2 pkt 3 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci energetycznych i gazowych wymienione w § 2 pkt 4 finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

4. Zadania w zakresie przebudowy, rozbudowy i modernizacji sieci ciepłej wymienione w § 2 pkt 4 będą realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie gospodarki odpadami wymienione w § 2 pkt 5 będą realizowane ze środków własnych komunalnego przedsiębiorstwa lub przez budżet gminy.

§ 6. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionej w § 2 będą przedmiotem umów zainteresowanych stron.

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego jest ochrona terenów cennych przyrodniczo, w tym terenów zieleni, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania Uzdrowiska Kołobrzeg.

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, oraz związanych z opiniowaniem i uzgadnianiem projektu planu przez organy i instytucje biorące udział w procedurze planistycznej, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W wyniku opiniowania i uzgadniania projektu planu, ze względu na ochronę siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000, na wniosek organów i instytucji zrezygnowano z dopuszczenia na części tego obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej, pomimo tego, iż studium dawało taką możliwość i wnioskowali o to właściciele nieruchomości objętych planem. Organ zaproponował zatem przeznaczenie terenów nie naruszające kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartych 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 zakazując: całkowitego grodzenia terenów zieleni naturalnej; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie terenu.

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; prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych; 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; tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej. Na obszarach postulowanych do ustanowienia form ochrony przyrody w postaci użytków ekologicznych, do czasu ustanowienia tych form dokument zakazuje: likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej a także zmiany sposobu użytkowania ziemi. Nakazuje zachowanie istniejących otwartych rowów odwadniających. Dokument dopuszcza na otwartych rowach odwadniających budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść dla pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych; poza objętymi ochroną siedliskami przyrodniczymi wskazanymi na rysunku planu realizację: wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym sieci i obiektów infrastruktury związanej z obronnością lub bezpieczeństwem państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i

melioracyjnych, hydrotechnicznych budowli ochronnych, służących oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu, dojazdów i dojazdów, ciągów, ścieżek (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi) i dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej, obiektów małej architektury, a także budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalnej sieci wodociągowej: na cele socjalno-bytowe, na cele przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi, dla lokalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, zaopatrzenie w ciepło z lokalnej sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazując strefę "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji obejmującą sylwetę starego miasta od strony Budzistowa, zakazując lokalizacji nowych nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej, zabudowy obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., grodzienia i podziałów dla terenów zieleni naturalnej,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument dopuścił na otwartych rowach odwadniających budowę urządzeń hydrotechnicznych takich jak zastawki itp., budowę kładek, przejść dla pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej: na cele socjalno-bytowe, na cele przeciwpożarowe poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi, dla lokalnego systemu sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, zaopatrzenie w ciepło z lokalnej sieci ciepłowniczej oraz zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych,

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 9,0 m n.p.t., prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nadziemnych przewodów i linii sieci infrastruktury technicznej dopuszczając realizację dojazdów, ciągów, ścieżek (w tym edukacyjnych z tablicami informacyjnymi) i dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia tych terenów miasta,

c) prawo własności poprzez umożliwienie mieszkańcom w trakcie trwania procedury planistycznej składania wniosków i uwag do projektu planu. W wyniku opiniowania i uzgadniania projektu planu, ze względu na ochronę siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000, na wniosek organów i instytucji zrezygnowano z dopuszczenia na części tego obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej, pomimo tego, iż studium dawało taką możliwość i wnioskowali o to właściciele nieruchomości objętych planem. Nieuwzględnienie wniosków właścicieli terenów co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów wynikało zatem z ustaw wyższego rzędu, w tym z ustaleń planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000, który ma charakter prawa lokalnego,

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 pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

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

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument dopuścił budowę nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz następujących parametrów dla lokalnej sieci wodociągowej na cele socjalno-bytowe: średnice nie mniejsze niż DN 100.

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 debaty publiczne nad jego ustaleniami. O przystąpieniu do opracowywania projektu planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniach go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debat nad jego ustaleniami, a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza Środkowego "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta a także w BIP. Dokumenty w czasie wyłożeń do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nich, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach pracy urzędu.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy części obszaru miasta Kołobrzeg, położonej w południowej części miasta. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego jest przede wszystkim określenie przeznaczenia terenów w braku sprzeczności ze studium, w tym ochrona terenów niezabudowanych będących w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000. Należy stwierdzić, że niniejszy plan miejscowy sporządzono, nie naruszając kierunków 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 niezabudowane tworzące wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną południowej dzielnicy miasta. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczało możliwość realizacji na części obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, jednakże w wyniku opiniowania i uzgadniania projektu planu, instytucje i organy nie wyraziły zgody na dopuszczenie ww. funkcji na cennych przyrodniczo terenach. W związku z tym, iż w studium wskazano jedynie dopuszczenie takiej możliwości, uznaje się, że nie narusza się niniejszą uchwałą jego ustaleń.

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 prawdziwy ład przestrzenny miasta będzie można osiągnąć wyłącznie za pomocą prawomocnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zadbają o uporządkowanie struktury przestrzenno - funkcjonalnej miasta oraz odpowiednie uzupełnienie historycznej tkanki śródmiejskiej. Wskazała, iż miasto Kołobrzeg jest obszarem i terenem górniczym oraz uzdrowiskiem, dlatego też dla lepszej jego ochrony powinno się sukcesywnie dążyć do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które w końcowym etapie objęłyby całą jego powierzchnię. 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. i zmienionego Uchwałą Nr XLI/631/18 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 27 marca 2018 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczone są symbolami w części TO-9- tereny otwarte bez prawa zabudowy, w części symbolem MN-21 – teren obecnie niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (na potrzeby lokalne), gastronomicznej; gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich. Przebudowa ww. sieci drenarskiej wiązałaby się w zagrożeniem sąsiadujących z obszarem siedlisk Natura 2000, co było przesłanką do tego, aby w projekcie planu tereny te pozostały jako tereny niezainwestowane.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z której wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miało znaczącego wpływu na budżet miasta. Na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przebudowę, rozbudowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej i drogowej w zakresie należącym do zadań własnych gminy, ale w wyniku podejmowanych porozumień i umów z innymi podmiotami, gmina z tego tytułu 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 ochronę cennych przyrodniczo terenów, w tym terenów zieleni, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania Uzdrowiska Kołobrzeg.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg dla terenów niezabudowanych położonych na zachód od ul. B. Krzywoustego, 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 wpłynęły 4 wnioski, w tym jeden po terminie. Prezydent Miasta również ogłaszał w "Głosie Koszalińskim" a także obwieszczał na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg oraz BIP, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminach dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Na dyskusję przybyło 8 osób. W terminie składania uwag wpłynęła 1 uwaga, która nie została przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg uwzględniona.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zwiększenie wskaźnika pokrycia miasta Kołobrzeg planami miejscowymi, zapobiegnie możliwości zabudowy terenów, które stanowią istotne obszary liczone w bilansie terenów zieleni dla strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg,

oraz pozwoli ochronić cenne siedliska przyrodnicze. W zakresie m. in. celów publicznych, pozwoli władającym gruntami objętymi planem na realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Uwaga wniesiona 17.03.2020 r.

Dotyczy działek nr 4/13, 4/17, 4/19 i 6/3 położonych w obrębie 19

treść uwagi: Dla wskazanych nieruchomości proponują funkcje, zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, oznaczone MNU-21 o treści:

Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU-21 o powierzchni ok. 4 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i/lub szeregowej, mieszkalno-usługowe (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków), usługowo-mieszkalne (usługi nieuciążliwe i usługi związane z handlem i gastronomią), usługowe (w tym usług związanych z gastronomią i handlem), obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszcza się: w zakresie usług handlu powierzchnię sprzedaży do 1950 m²,
 - c) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - nie mniejszy niż 0,1 dla działki budowlanej,
 - nie większy niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: nie większą niż 13,0 m,
 - g) geometrię dachów: dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - dla zabudowy szeregowej: nie mniejszą niż 6,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniejszą niż 12,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniejszą niż 350 m²,
 - c) dla pozostałej zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi KDG oraz istniejących dróg wewnętrznych.

Jednocześnie wnoszą o uzupełnienie treści planu zagospodarowania o właściwe zapisy dot. obsługi wskazanych nieruchomości przez infrastrukturę (woda, odpady, energia, energia cieplna - odnawialne źródła) oraz ażeby nieprzekraczalna linia zabudowy na działce nr 4/13, od strony zachodniej została zlokalizowana w odległości 6 metrów od granicy działki.

rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, gdyż w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, dla terenu oznaczonego na rysunku kierunków jako MN-21, w kierunkach rozwoju wskazano, iż jest to teren obecnie niezainwestowany z możliwością wprowadzenia następujących preferowanych funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (...), gdzie w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne oraz zachować lub przebudować istniejącą strukturę sieci instalacji drenarskich. Zapis ten stanowi jedynie dopuszczenie funkcji mieszkalnej, obostrzone pewnymi warunkami. W projekcie planu, przedstawionym do opinii i uzgodnień, na mocy ww. zapisu studium, zaproponowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN,U) wraz z licznymi obostrzeniami związanymi z realizacją ww. funkcji na tym terenie, dotyczącymi m.in.

zakazu realizacji piwnic, czy też ekstensywnego charakteru zabudowy: dopuszczenie powierzchni zabudowy nie większej niż 30%, powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%, wskaźnik intensywności nie większy niż 0,6, wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie większą niż 9,0 m n.p.t., powierzchnię działek budowlanych przy podziale lub scaleniu i podziale nie mniejszą niż 1000 m². Takie parametry zaproponowano ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne, strefę ochrony ekspozycji na katedrę, sąsiedztwo siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000. Pomimo tego, na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu miejscowego, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem znak WOPN-OS.610.176.2019.KM z dnia 26 sierpnia 2019 r. odmówił uzgodnienia projektu planu oraz pismem znak WOPN-OS.410.195.2019.KM zaopiniował go negatywnie. Jako powód podał m.in. to, iż: teren objęty projektem planu miejscowego posiada bardzo wysokie walory przyrodnicze, w tym potwierdzono występowanie siedlisk przyrodniczych: śródlądowych błotnistych solnisk z solirodkiem (*Salicornia ramosissima* – 1310) i śródlądowych słonych łąk, pastwisk i szuwarów (*Glaucium puccinelliae* – 1340), będących przedmiotem ochrony tego obszaru Natura 2000, zaś realizacja ustaleń projektu planu niesie ze sobą duże niebezpieczeństwo związane z utraceniem cennych siedlisk przyrodniczych, będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007, poprzez możliwą zmianę panujących stosunków gruntowo-wodnych. Oprócz RDOŚ w Szczecinie, na lokalizację w tym miejscu funkcji mieszkalnej nie wyraził zgody pismem znak BRP.0022.36.2019 z dnia 14 sierpnia 2019 r. Zarząd Powiatu w Kołobrzegu. Ze względu na to, iż niemożliwe jest kontynuowanie procedury planistycznej bez uzgodnienia planu miejscowego ze wskazanymi w ustawie organami instytucjami, z projektu planu usunięto zapisy dopuszczające zabudowę mieszkaniową i usługową mogącą wpływać negatywnie na wskazane ww. siedliska. Dopiero tak skorygowany projekt planu uzgodnili zarówno RDOŚ jak i Zarząd Powiatu. Pozostałe postulaty odnoszące się do zabudowy mieszkaniowej: obsługa komunikacyjna, infrastruktura techniczna czy linie zabudowy, w świetle powyższego, stały się bezprzedmiotowe.

.....
Prezydent Miasta Kołobrzeg