



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 27 października 2016 r.

Poz. 4003

### UCHWAŁA NR XXIV/329/16 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 30 września 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej**

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

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XI/104/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" przyjętego uchwałą Nr XXV/346/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 24 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2008 r. Nr 107, poz. 2598) obejmującej teren działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjętego uchwałą Nr XXXIV/466/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg „5-Trzebiatowska” dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 0,1651 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 złożonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 teren elementarny pokrywające się z granicami obszaru 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 obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej oraz następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym zadaszonych;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
  - 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej 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: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
  - 4) teren elementarny - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  - 6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć położenie nad poziomem morza najwyższego punktu dachu budynku, w tym przekrycia nadbudówek ponad dachem.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu U – teren zabudowy usługowej usług oświaty, zdrowia i pomocy społecznej.

§ 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 związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi pieszojezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Zakazuje się podziału terenu elementarnego na działki budowlane.

2. Zakaz podziału nie dotyczy wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

2. Zakazuje się wykorzystywania na elewacjach budynków materiałów takich jak: glazura i elementy z tworzyw sztucznych (np. saiding).

3. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w strefie E ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega ekspozycja wieży katedry.

2. Zakazuje się realizacji masztów telefonii komórkowej.

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

§ 14. Teren objęty niniejszym planem znajduje się 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.

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

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

§ 17. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
- b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;

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

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
- b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
- c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;

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

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

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

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

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

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

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu U o powierzchni ok. 0,1651 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej usług oświaty, zdrowia i pomocy społecznej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 0,5 i nie większy niż 1,4,
- c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy z dachami wielospadowymi: nie mniejsza niż 15,0 m n.p.m. i nie większa niż 18,0 m n.p.m., do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - f) wysokość zabudowy z dachami płaskimi: nie mniejsza niż 10,0 m n.p.m. i nie większa niż 15,0 m n.p.m., do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - g) dachy wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
  - h) rodzaj pokrycia dachów wielospadowych: dachówka w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, blacha cynkowo-tytanowa w kolorze naturalnym i antracytowym, blacha miedziana w kolorze naturalnym,
  - i) dopuszcza się stosowanie w dachach lukarn, okien połaciowych i świetlików,
  - j) zakazuje się lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, zlokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m, w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych,
  - k) przy budowie, rozbudowie lub nadbudowie budynków, należy zrealizować miejsca do parkowania zapewniające obsługę terenu i ruch dojazdowy, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy lub nadbudowy:
    - 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 3 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) miejsca do parkowania należy zrealizować na terenie elementarnym na jego powierzchni i/lub w garażu, w tym podziemnym,
- 3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu dróg publicznych gminnych poprzez leżącą poza obszarem planu drogę wewnętrzną;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej;
- 5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

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

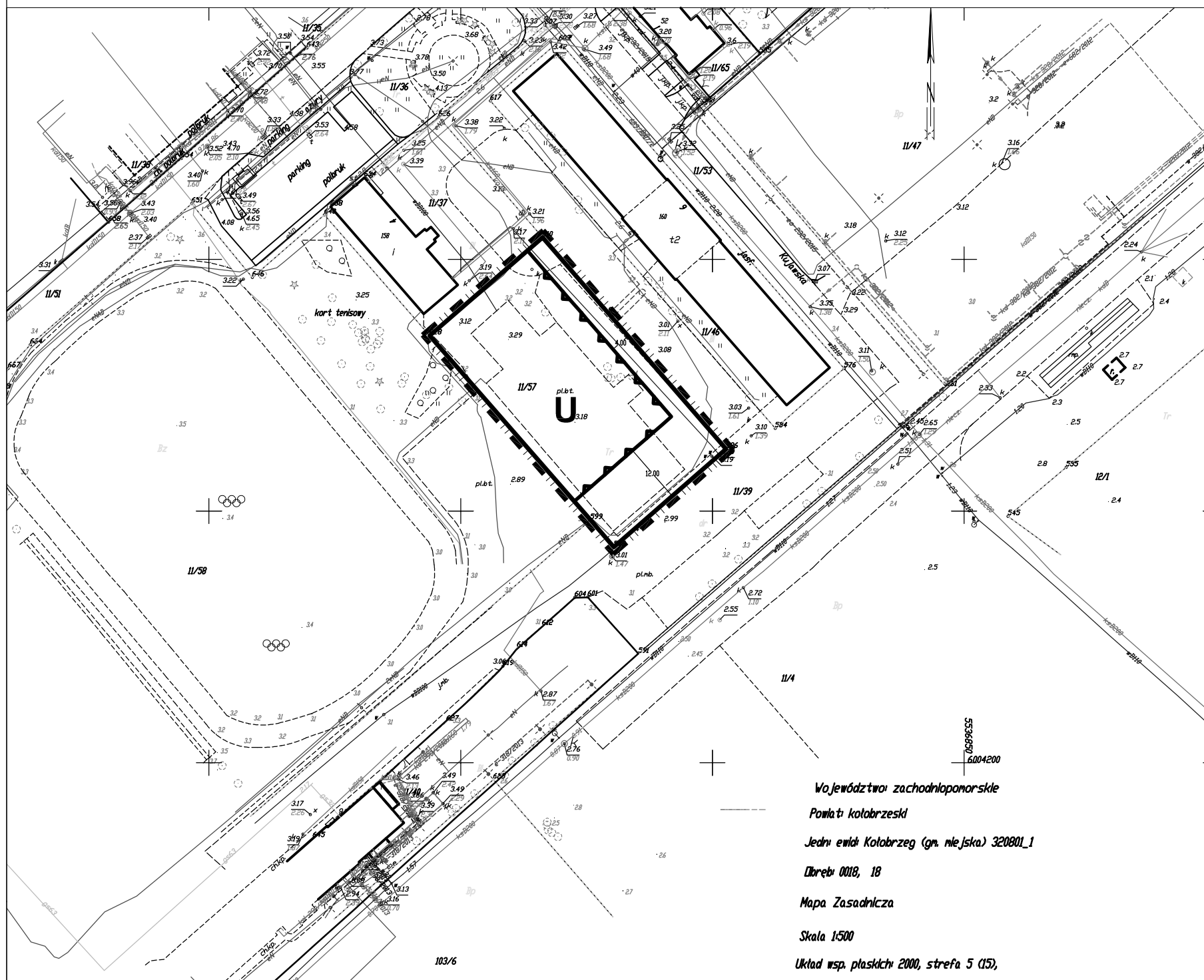
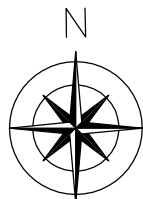
**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Szufel**

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 r.

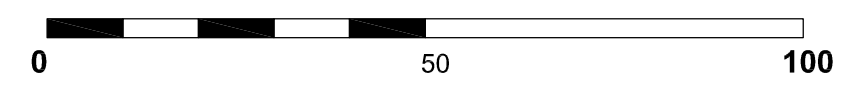
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN ELEMENTARNY
  - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
  - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

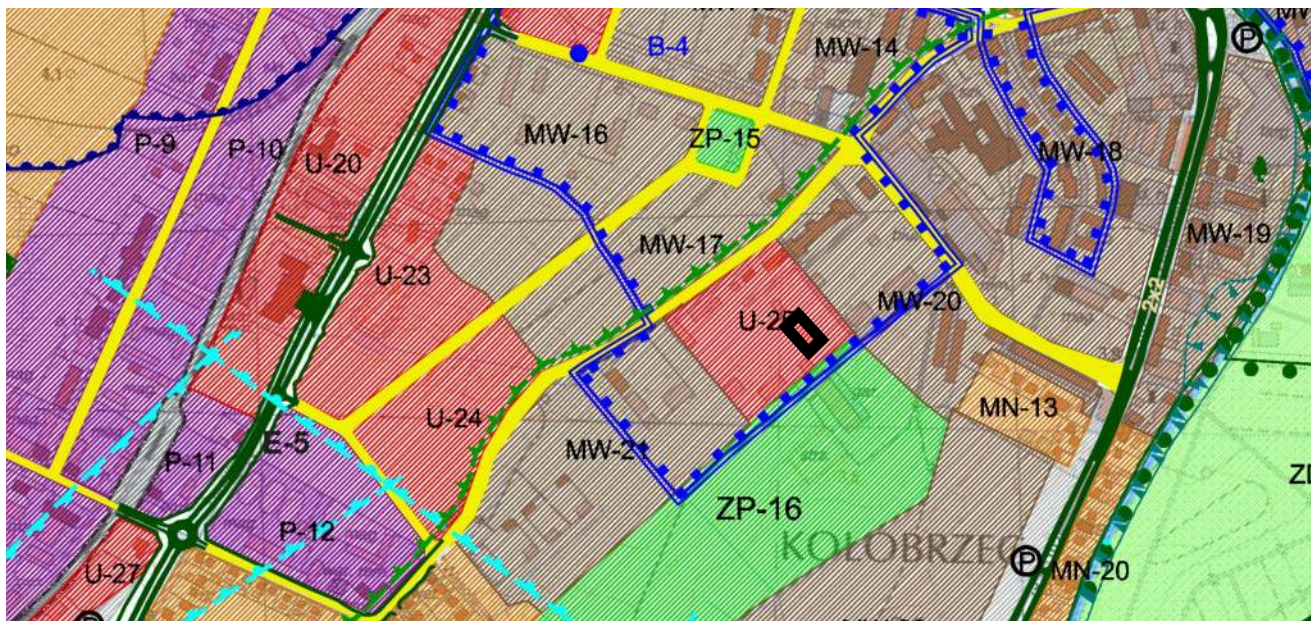
Województwo zachodniopomorskie  
Powiat kołobrzegi  
Jednostka ewidencyjna Kołobrzeg (gm. miejska) 320801\_1  
Obręb 0018, 18  
Mapa Zasadnicza  
Skala 1:500  
Układ współrzędnych 2000, strefa 5 (15),

**SKALA 1:1000**





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 r.



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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

- |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy</b>                            |                                                                                                                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                                               |
| ZO                                                                                  | Tereny ogrodów działkowych                                                                                                                                                                         |
| US                                                                                  | Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej                                                                                                                                     |
| ZC                                                                                  | Tereny cmentarza                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | Teren kopalni borowiny                                                                                                                                                                             |
| <b>Tereny przeznaczone pod zabudowę</b>                                             |                                                                                                                                                                                                    |
| LW                                                                                  | Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowiskowej "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 ośrodkowej 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, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury                                                                                         |
|                                                                                     | Tereny zabudowy wysokości                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     | Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"                                                                                                                                   |
|                                                                                     | Teren proponowany pod molo                                                                                                                                                                         |
| <b>Tereny zamknięte</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | Tereny zamknięte                                                                                                                                                                                   |
| <b>Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych</b> |                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | Granica obszaru "Ekopark Wschodni"                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | Obszar górniczy "Mirocice"                                                                                                                                                                         |
|                                                                                     | Granica terenów zalewowych                                                                                                                                                                         |
|                                                                                     | Granica pasa technicznego                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     | Granica pasa ochronnego                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | Granica obszaru chronionego krajobrazu                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie:<br>- Trzebiatowsko - Kołobrzescki Pas Nadmorski PLH320017<br>- 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 2003 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu                          |
|                                                                                     | Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"                                                                                                                                                              |
|                                                                                     | Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"                                                                                                                                                          |
| <b>Tereny infrastruktury technicznej</b>                                            |                                                                                                                                                                                                    |
| G/K                                                                                 | Tereny obiektów infrastruktury technicznej                                                                                                                                                         |
| <b>Tereny komunikacji</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | Ciągi pisze                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | Linie rozgraniczające drogi                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta                                                                                                                                        |
|                                                                                     | Podstawowy układ komunikacyjny                                                                                                                                                                     |
| P                                                                                   | Parkingi buforowe                                                                                                                                                                                  |
| <b>Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu</b>                                 |                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy                                                                                                                                                     |
|                                                                                     | Klify                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                     | Przejścia piesze nadziemne/podziemne                                                                                                                                                               |
|                                                                                     | Proponowane pomniki przyrody                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów                                                                                                                                              |
|                                                                                     | Punkt widokowy                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                     | Granica administracyjna miasta Kołobrzeg                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | <b>GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM</b>                                                                                                                                                            |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 r.

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

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

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/329/16  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 30 września 2016 r.

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

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

W związku z brakiem na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg "5-Trzebiatowska" dla terenu działki nr 11/57 w obrębie 18 przy ul. Mazowieckiej 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.