



# Urząd Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 500  
fax. 94 35 23 769  
e-mail: [urząd@um.kolobrzeg.pl](mailto:urząd@um.kolobrzeg.pl)  
[www.kolobrzeg.pl](http://www.kolobrzeg.pl)

Kołobrzeg, dnia 4 sierpnia 2015 r.

**UA.6727.88.2015.IV**

**Gmina Miasto Kołobrzeg  
Wydział Inwestycji  
ul. Ratuszowa 13, 78-100 Kołobrzeg**

Dotyczy: wniosku z dnia 30.07.2015 r. (wpłynął do Wydziału UA w dniu 31.07.2015 r.)  
o wydanie wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr 10/3, 11/3, 8, 385 położonych w obrębie 2 w Kołobrzegu.

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg uprzejmie informuje,  
że dla działek nr 8, 10/3, 11/3, 385 położonych w obrębie 2 w Kołobrzegu  
obowiązuje od dnia 13 października 2011 r. miejscowy plan zagospodarowania  
przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowisko Zachód, przyjęty uchwałą Nr VIII/105/11 Rady  
Miasta Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2011 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Zachodniopomorskiego Nr 107, poz. 1952, na rysunku którego, oznaczone  
są one symbolami:

- działka nr 8 - „58ZL”, „59ZL” tereny zieleni leśnej - lasu ochronnego pasa technicznego, „65PŻ” teren plaży i wydm pasa technicznego przeznaczony do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, „32KX/ZL” teren publicznego ciągu pieszego na terenach lasów ochronnych pasa technicznego;
- działka nr 10/3 - „20KD-X” teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, „8KD-D” teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej, „24KX” teren publicznego ciągu pieszego, „50ZP” teren zieleni urządzonej - parkowej, „7U-PŻ” teren zabudowy usługowej związanej z obsługą plaży z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową nieuciążliwą związaną z obsługą plaży (pomieszczeń na sprzęt ratowniczy, pomocniczy i osobisty, wypożyczalni sprzętu turystycznego, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych oraz innych elementów związanych z obsługą plaży) oraz pod usługi handlu detalicznego i gastronomii oraz z przeznaczeniem uzupełniającym - teren sportu i rekreacji;
- działka nr 11/3 „24KX” teren publicznego ciągu pieszego, „1UO” teren usług oświaty z przeznaczeniem podstawowym pod usługi oświaty, szkolnictwa wyższego i nauki oraz z przeznaczeniem uzupełniającym pod usługi nieuciążliwe z zakresu: kultury, sportu i rekreacji oraz budynki zamieszkania zbiorowego;
- działka nr 385 „7U-PŻ” teren zabudowy usługowej związanej z obsługą plaży z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową nieuciążliwą związaną z obsługą plaży (pomieszczeń na sprzęt ratowniczy, pomocniczy i osobisty, wypożyczalni sprzętu turystycznego, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych oraz innych elementów związanych z obsługą plaży) oraz pod usługi handlu detalicznego i gastronomii oraz z przeznaczeniem uzupełniającym - teren sportu i rekreacji, „8KD-D” teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

Załączniki: - wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
- wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000

Opracowała: w Wydziale Urbanistyki i Architektury  
inspektor Regina Piskula, tel. 94 35 51 573, e-mail: [r.piskula@um.kolobrzeg.pl](mailto:r.piskula@um.kolobrzeg.pl)

inż. Tadeusz Niechciał  
Główny Specjalista  
w Wydziale Urbanistyki i Architektury



1952

**UCHWAŁA NR VIII/105/11  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

**z dnia 28 czerwca 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Nr 8 - Uzdrowsko Zachód”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 871), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/323/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu w dniu 4 grudnia 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 8 - Uzdrowsko Zachód”. Obszar objęty miejscowym planem obejmuje powierzchnię 151,12 ha. Granice planu przebiegają następująco: granica południowo-zachodnia - od brzegu morskiego wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta do ulicy Wylotowej; granica południowo-wschodnia - wzdłuż południowej granicy ulicy Wylotowej do skrzyżowania z ulicą Bałtycką; granica północno-wschodnia - wzdłuż wschodniej granicy obrębu geodezyjnego Nr 2 do brzegu Morza Bałtyckiego; granicę północno-zachodnią stanowi brzeg Morza Bałtyckiego.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000 jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, na odległość do 0,3 m dla okapów i gzymsów oraz 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 3) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy;

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
WYDZIAŁ  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĘD MIASTA KOŁOBRZEG  
INSPEKTOR  
*Regina Piskula*

DATA 04 SIE. 2015



- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie; w przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch funkcji, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi ukośnikiem, należy przyjąć że funkcje te są równoważne i mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu lub działki, a suma powierzchni stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku lub nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej (lub obszaru funkcjonalnego wyznaczonego w planie);
- 9) przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest realizowane w zamian za funkcje określone jako przeznaczenie podstawowe;
- 10) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 1,2 do 1,5 m i wysokości do 3 m, przeznaczony do umieszczania materiałów promocyjnych i informacyjnych;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej w postaci zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej
- 12) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) wysokości obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najwyższym położonym punkcie usytuowanym na obrysie rzutu projektowanego budynku do najwyższego położonego punktu pokrycia dachu, przy czym położenie najwyższego punktu pokrycia nie może przekroczyć rzędnej 20 m nad poziomem morza;
- 14) zabudowie usługowej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz drobnej wytwórczości, rzemiosła i handlu, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach zabudowy usługowej nieuciążliwej dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia dotyczące ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) pomniki, rzeźby, fontanny, itp.;
  - b) obiekt wskazany do rozbiórki;
- 6) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000,
  - b) granica strefy „K-4” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) granica strefy „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) granica strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego,
  - e) istniejący szpaler drzew - do zachowania,
  - f) projektowany szpaler drzew,
- 7) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) granica strefy „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
  - b) obszar wpisany do rejestru zabytków;
  - c) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) oznaczenia dotyczące terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granica strefy ochronnej „Az” uzdrowiska Kołobrzeg;
  - b) granica strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska Kołobrzeg;
  - c) granica pasa technicznego w strefie pasa nadbrzeżnego;
  - d) granica pasa ochronnego brzegu morskiego w strefie pasa nadbrzeżnego;
  - e) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;



## 9) oznaczenia dotyczące systemów komunikacji:

- a) przebieg ciągów pieszych,
- b) przebieg ciągów pieszo-rowerowych,
- c) przebieg ścieżek rowerowych;

## 10) oznaczenia dodatkowe:

- a) strefy lokalizacji tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych,
- b) urządkowane zejścia na plażę.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz numerem porządkowym:

- 1) 1-2 UO - tereny usług oświaty;
- 2) 3-6 U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) 7 U-PŻ - teren zabudowy usługowej związanej z obsługą plaży;
- 4) 8-9 US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) 10-14 UT - tereny usług turystyki;
- 6) 15-17 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) 18 MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 8) 19-25 MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystyki;
- 9) 26-47 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 10) 48-52 ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 11) 53-56 ZN - tereny zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;
- 12) 57-64 ZL - tereny zieleni leśnej;
- 13) 65 PŻ - teren plaży i wydmy;
- 14) 66-71 E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 15) 72 G - tereny infrastruktury gazowniczej;
- 16) tereny komunikacji:
  - a) 1 KDZ - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,
  - b) 2 KDL - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,
  - c) 3-18 KDD - tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej,
  - d) 19-21 KD-X - tereny ciągów pieszo-jezdnym,
  - e) 22 KD-X/ZL - teren ciągu pieszo-jezdnego na terenach zieleni leśnej,
  - f) 23-30 KX - tereny ciągów pieszych,
  - g) 31-37 KX/ZL - tereny ciągów pieszych na terenach zieleni leśnej,
  - h) 38-50 KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - i) 51-54 KDWP - tereny placów wewnętrznych.

## DZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) rewitalizacji obszaru objętego planem poprzez rozwój funkcji wypoczynkowej, przy szczególnym uwzględnieniu wymagań ochrony środowiska oraz form ochrony przyrody;
- 2) uporządkowaniu funkcjonalnym obszaru objętego planem oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych - terenów zieleni, terenów plaży i wydmy oraz terenów mieszkaniowo-usługowych powiązanych ze sobą komunikacyjnie - obowiązuje:
  - a) ochrona terenów zieleni leśnej oraz terenów plaż i wydmy,
  - b) adaptacja i rewitalizacja historycznych założeń parkowych,
  - c) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych oraz związanych z obsługą plaży;
  - d) wprowadzenie zabudowy usług turystyki (budowa zespołu pensjonatów) jako bazy dla funkcji uzdrowiskowo-wypoczynkowej,
  - e) rewitalizacja terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - f) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym inwestycji celu publicznego,
  - g) ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych oraz 20 m nad poziomem morza.



2. Ustala się rozbiórkę obiektu wskazanego na rysunku planu zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami 1UO, 48ZP i 58ZL

3. Na rysunku planu wskazuje się miejsca lokalizacji pomników, rzeźb, fontann lub innych form artystycznych przestrzeni publicznych.

4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczenia ich lokalizacji na zasadach określonych w § 13 ust. 7 pkt 1 lit. b i § 15 ust. 1-6 ustaleń planu oraz ustaleń szczegółowych dla wybranych jednostek funkcjonalnych.

5. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń - 2 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m obowiązuje wypełnienie ażurowe ogrodzeń.

6. Ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych:

- 1) ustala się zakaz realizacji nośników reklam oraz znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 4 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem;
- 2) w strefie „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam;
  - b) na obiektach budowlanych obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> oraz nie związanych z funkcją danego obiektu;
- 3) *(rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2011 r., znak: NK-4.K.4131.187.2011.K Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 4 ust. 6 pkt 3 uchwały)*
- 4) ustala się zakaz realizacji reklam świetlnych na całym obszarze objętym planem;
- 5) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
- 6) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z wbudowanymi funkcjami usługowymi dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z funkcjami danego obiektu;
- 7) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam, szyldów oraz słupów ogłoszeniowych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami:
    - 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP - terenach zieleni urządzonej, z wyjątkiem lokalizacji słupów ogłoszeniowych oraz lokalizacji szyldów związanych z funkcją obiektu na elewacji istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego na terenie 48ZP,
    - 53ZN, 54ZN, 55ZN i 56ZN - terenie zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody,
    - 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL i 64ZL - terenach zieleni leśnej, z wyjątkiem lokalizacji szyldów związanych z funkcją obiektów na elewacjach zachowywanych budynków zlokalizowanych na terenie 63ZL,
    - 65 PŻ - terenie plaży i wydm z wyjątkiem lokalizacji szyldów związanych z funkcjami tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych umieszczanych na elewacjach obiektów,
  - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - c) na obiektach małej architektury,
  - d) na urządzeniach takich, jak szafki energetyczne, szafki gazowe, szafki telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, latarnie itp.,
  - e) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji oraz w miejscach, w których obsługa nośnika wymagałaby wkraczania w rejon zieleni;
- 8) na elewacjach noworealizowanych budynków usługowych oraz mieszkalnych z wbudowanymi funkcjami usługowymi dopuszcza się umieszczanie nośników reklam i szyldów wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych;
- 9) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz inne charakterystyczne elementy wystroju elewacji;
- 10) szerokość nośnika reklamy umieszczanego poza obrysem ściany nie może przekroczyć 0,8 m;
- 11) maksymalna wysokość nośników reklam umieszczanych powyżej ścian budynków powinna wynosić
  - a) - 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1 m dla budynków o wysokości do 5 m,
  - b) - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 2 m dla budynków o wysokości powyżej 6 m.



## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Ustala się wymóg utrzymania i ochrony naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenu.

2. Podlegają ochronie tereny położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego w granicach określonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Podlegają ochronie tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obejmujących cały obszar planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi.

4. W celu ochrony zabytkowych elementów układu przestrzennego ustala się strefy „K-4” oraz „K-12” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach stref ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) nakaz zachowania, konserwacji i rewitalizacji elementów zagospodarowania założeń zieleni - dla terenów historycznych założeń parkowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 48ZP oraz 52ZP i 64ZL obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) nakaz zachowania, konserwacji i rewitalizacji elementów zagospodarowania założeń zieleni oraz uczynienie ich historycznego planu,
  - c) zakaz wprowadzania nowych elementów powodujących przekształcenie struktury przestrzennej lub pomniejszenie zasięgu terytorialnego parków jak wewnętrzne ogrodzenia, parkingi, itp.,
  - d) zakaz usuwania drzew i krzewów, poza wycinką związaną z ich pielęgnacją oraz zakaz wprowadzania nieplanowanych nasadzeń,
  - e) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-glebowych lub uszkodzenie systemu korzeniowego drzew,
  - f) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych parków,
  - g) oznakowanie terenu dawnego cmentarza na terenie oznaczonym symbolem 48ZP jako miejsca pamięci;
- 2) obowiązek ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem;
- 3) ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- 4) eliminacja wszelkich działań inwestycyjnych i technicznych w otoczeniu historycznych parków, mogących niekorzystnie wpłynąć na trwałość szaty roślinnej lub warunki wodne.

5. Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, w granicach określonych na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje kształtowanie przestrzeni w sposób nienaruszający walorów widokowych sylwetki i panoramy układu przestrzennego miasta postrzeganych od strony morza. Dla terenów położonych w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) zakaz zabudowy, z dopuszczeniem:
  - a) lokalizacji obiektów związanych z obsługą plaży oraz tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
  - b) budynków i budowli ochronnych pasa technicznego wybrzeża, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz służących oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu i ochronie zdrowia na terenach zieleni leśnej;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować zakłócenia widoku na sylwetkę miasta od strony morza;
- 3) utrzymanie dominanty przestrzennej w postaci zieleni lasów ochronnych na wydmach;
- 4) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

6. Na terenach zieleni leśnej oznaczonych symbolami 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL i 64ZL ustala się sposób zagospodarowania zgodny z przepisami odrębnymi oraz prowadzenie gospodarki leśnej na warunkach określonych w planach urządzania lasów lub w planach ochrony.

7. Ustala się ochronę roślinności szuwarowej i murawowej „Solnisk na Owczym Bagnie” na terenie oznaczonym symbolem 54ZN.

8. Ustala się ochronę i zachowanie:

- 1) w stopniu maksymalnym istniejącego drzewostanu; ewentualne usunięcie drzew i krzewów, może nastąpić w oparciu o przepisy odrębne;



- 2) szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej);
- 3) istniejących cieków wodnych z zakazem naruszania ich naturalnego charakteru, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu komunikacyjnego.

9. Ustala się wprowadzenie szpaleru drzew, w miejscu wskazanym na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej).

10. W zakresie gospodarki wodnej oraz ochrony wód i złóż leczniczych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) zakaz realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.

11. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem rozpoznawania i wydobywania kopalin leczniczych, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.

12. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową lub remontem urządzeń wodnych.

13. Zakres oddziaływania ewentualnej uciążliwości funkcji mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych nie może wykraczać poza granice własności ich lokalizacji.

14. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości (hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, drgań i wibracji).

15. Dla terenów i budynków, dla których pomiar natężenia hałasu, zanieczyszczeń lub drgań i wibracji wskazuje przekroczenie dopuszczalnej normy, ustala się obowiązek zastosowania skutecznych zabezpieczeń

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Podlega ochronie konserwatorskiej wskazany na rysunku planu obszar Parku im. Jedności Narodowej wpisany do rejestru zabytków nr 927 z dnia 14 grudnia 1976 r., dla którego obowiązuje:

- 1) zakaz zmiany granic, nienaruszalność struktury przestrzenno-funkcjonalnej oraz jego całości terytorialnej;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenów 3U, 4U i 5U;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych na terenie 48ZP, z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy przy szczególnym poszanowaniu istniejącego drzewostanu;
- 4) nakaz zachowania, konserwacji i rewitalizacji elementów zagospodarowania założenia zieleni oraz uczytlnienie ich historycznego planu;
- 5) zakaz wprowadzania nowych elementów powodujących przekształcenie struktury przestrzennej lub pomniejszenie zasięgu terytorialnego parków jak wewnętrzne ogrodzenia, parkingi, itp.;
- 6) usuwanie drzew i krzewów oraz wprowadzania nowych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-głębowych lub uszkodzenie systemu korzeniowego drzew;
- 8) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych parku w celu sprzedaży osobom prywatnym.

2. Ustala się strefę „B-6” pośredniej ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych na rysunku planu. W strefie obowiązuje:

- 1) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 2) utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych;
- 3) zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską;
- 4) dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: gabarytów, wysokości oraz formy architektonicznej budynków,
- 5) zachowanie terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 51ZP wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń.



3. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską budynków zabytkowych wyszczególnionych w poniższym wykazie:

l.p	ulica, numer domu	typ obiektu, czas powstania
1	ul. Wylotowa 9 i 10	dom dwurodzinny
2	ul. Wylotowa 11 i 12	dom dwurodzinny
3	ul. Jedności Narodowej 33	dom wielorodzinny
4	ul. Jedności Narodowej 36 i 37	dom dwurodzinny, l.20 XXw.
5	ul. Jedności Narodowej 38 i 39	dom dwurodzinny, l.20 XXw.
6	ul. Jedności Narodowej 40 i 41	dom dwurodzinny, l.20 XXw.
7	ul. Jedności Narodowej 42	willa, l.30/40 XXw.
8	ul. Jedności Narodowej 43	willa, l.20 XXw.
9	ul. Jedności Narodowej 45	willa, l.20 XXw.
10	ul. Wiosenna 3	willa, l.30 XXw.
11	ul. Wiosenna 8	willa, l.30 XXw.
12	ul. Wiosenna 9	willa, l.30 XXw.
13	ul. Wiosenna 10	willa, l.30 XXw.
14	ul. Wiosenna 11	willa, l.30 XXw.
15	ul. Wiosenna 12	dom jednorodzinny, l.30 XXw.
16	ul. Wiosenna 13	willa, l.30 XXw.
17	ul. Wiosenna 15	willa, l.30 XXw.
18	ul. Wiosenna 16	willa, l.30 XXw.
19	ul. Wiosenna 18	willa, l.30 XXw.
20	ul. Jana III Sobieskiego 5	willa, l.30 XXw.
21	ul. Jana III Sobieskiego 5	willa, l.30 XXw.
22	ul. Jana III Sobieskiego 6	willa, l.30 XXw.
23	ul. Jana III Sobieskiego 7	willa, l.30 XXw.
24	ul. Jana III Sobieskiego 8	willa, l.30 XXw.
25	ul. Jana III Sobieskiego 9	willa, l.30 XXw.
26	ul. Jana III Sobieskiego 10	willa, l.30 XXw.
27	ul. Jana III Sobieskiego 11	willa, l.30 XXw.
28	ul. Jana III Sobieskiego 12	willa, l.30 XXw.
29	ul. Jana III Sobieskiego 13	willa, l.30 XXw.
30	ul. Jana III Sobieskiego 15	willa, l.30 XXw.
31	ul. Jana III Sobieskiego 16	willa, l.30 XXw.
32	ul. Jana III Sobieskiego 17	willa, l.30 XXw.
33	ul. Próżna 1	willa, l.30 XXw.
34	ul. Próżna 2	willa, l.30 XXw.
35	ul. Próżna 3	willa, l.30 XXw.
36	ul. Próżna 7	dom jednorodzinny, l.30 XXw.
37	ul. Próżna 8	willa, l.30 XXw.
38	ul. Próżna 9	willa, l.30 XXw.
39	ul. Próżna 10	willa, l.30 XXw.
40	ul. Próżna 11 i 12	dom dwurodzinny, l.20 XXw.
41	ul. Próżna 13 i 14	dom dwurodzinny, l.20 XXw.
42	ul. Bałtycka 24	willa, l.30 XXw.
43	ul. Bałtycka 28	willa, l.30 XXw.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów wymienionych w ust. 3:

- 1) obowiązuje zachowanie obiektów;
- 2) obowiązuje zakaz nadbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów od strony elewacji podwórzowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość części przebudowywanej i rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
  - b) zakaz realizacji dachów płaskich,



- c) realizacja dachów o geometrii nawiązującej do geometrii dachu istniejącego budynku,
  - d) dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku,
  - e) odtworzenie i ujednolicenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
- 4) dopuszcza się przebudowę elewacji frontowej wyłącznie w kondygnacji parteru, w przypadku wprowadzenia funkcji usługowych obowiązuje utrzymanie osiowości całej elewacji oraz witryn sklepowych;
  - 5) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn;
  - 6) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze czerwonym lub do niego zbliżonym,
  - 7) obowiązuje zakaz zmiany wysokości ścian elewacji;
  - 8) obowiązuje zachowanie detali architektonicznych elewacji;
  - 9) dopuszcza się wprowadzenie nowych okien połaciowych;
  - 10) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien historycznych
  - 11) garaże należy sytuować jako cofnięte o minimum 2 m w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej budynku podstawowego, dla garaży lokalizowanych na granicy nieruchomości obowiązuje nawiązanie się poprzez zastosowanie podobnych materiałów wykończeniowych elewacji do garażu zlokalizowanego na działce sąsiedniej;
  - 12) docieplenie obiektu chronionego ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie od wewnątrz;
  - 13) rozbiórka obiektu chronionego ustaleniami planu może być wyłącznie w przypadku jednoznacznego stwierdzenia złego stanu technicznego nie kwalifikującego obiektu do remontu, po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji obiektu i uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego urzędu ochrony zabytków oraz przekazaniu inwentaryzacji do archiwum ww. urzędu.

#### **Rozdział 4**

### **Zasady kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych**

§ 7. 1. Na obszarze planu wyznacza się tereny przestrzeni ogólnodostępnych oznaczone symbolami:

- 1) 48ZP, 49ZP i 50ZP - Park im. Jedności Narodowej;
- 2) 51ZP - skwer miejski;
- 3) 52ZP i 64ZL - park leśny, część historycznego parku miejskiego;
- 4) 65PŻ - teren plaży i wydm;
- 5) 1KDZ, 2KDL, 3-18 KDD, 19-21 KD-X, 22KD-X/ZL oraz 23-30 KX i 31-37 KX/ZL - tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných i pieszych.

2. Obowiązuje organizacja terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP oraz terenu parku leśnego oznaczonego symbolem 64ZL jako przestrzeni integracyjnych, ustala się wymóg starannego opracowania układu ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, posadzek, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzania w sposób podkreślający sposób użytkowania przestrzeni.

3. Ustala się wymóg dostosowania sposobu zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo i starszych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 65PŻ - terenu plaży i wydm ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stale związanych z gruntem, z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną strefy wybrzeża.

#### **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów**

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania:

- 1) poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, tj. wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy mierzonej od istniejącego poziomu terenu oraz geometrii dachów, określonych według potrzeb w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla istniejącej, remontowanej i przebudowywanej zabudowy, o ile nie zmienia się jej sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług;



- 3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu,
- 4) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu jej funkcji do przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu,
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy (z wyłączeniem obiektu wskazanego do rozbiórki zlokalizowanego na terenach 1UO, 48ZP i 58ZL oraz istniejącej zabudowy znajdującej się w złym stanie technicznym zlokalizowanej na terenie 63ZL) usytuowanej także częściowo poza liniami zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów i przebudowy;
- 6) na terenach infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych do linii rozgraniczających.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 9. 1. Podlegają ochronie tereny, położone w granicach wyznaczonych na rysunku planu, strefy ochronnej „Az” uzdrowiska oraz strefy ochronnej „Bz” uzdrowiska, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Podlegają ochronie tereny położone w granicach pasa technicznego oraz pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 10. 1. Podlegają ochronie tereny położone w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin, obejmujących cały obszar objęty planem, dla których obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego stanowiącego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 11. 1. Podziału na działki budowlane dokonywać należy zgodnie z ustaleniami planu oraz na podstawie przepisów odrębnych. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez bezpośredni do niej dostęp, przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; zapewnienie dojazdów, w tym dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej; zapewnienie miejsc postojowych określonych w planie; właściwego gromadzenia odpadów oraz przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.

2. Przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, w której uniemożliwione byłoby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących.

3. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

4. Dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie funkcjonowania nieruchomości

5. Ustala się kształtowanie granic nowowydzielanych działek równoległe lub prostopadłe w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczeniem odchylenia do kąta 60°.

6. Ustala się zakaz wydzielania działek po obrysie budynku.

7. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla usług sportu i rekreacji realizowanych na terenach 8US i 9US - 3000 m<sup>2</sup>,
- 2) dla usług turystyki:
  - a) realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 10UT, 11UT i 13UT - 3000 m<sup>2</sup>,



- b) na obszarze terenu oznaczonego symbolem 12UT, w przypadku podziału na działki, wielkość tych działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
- c) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 14UT - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy wielorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usług turystyki realizowanych na terenach 18MN/U, 19-25 MN/UT oraz 26-47 MN:
  - a) w formie wolnostojącej - 500 m<sup>2</sup>;
  - b) w formie bliźniaczej lub szeregowej - 350 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu.
- 8. Ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek budowlanych:
  - 1) dla usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki:
    - a) realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 8US i 9US oraz 10UT, 11UT i 13UT - 40 m,
    - b) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 12UT - 30 m,
    - c) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 14UT - 20 m;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej - 25 m;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usług turystyki realizowanych na terenach 18MN/U, 19-25 MN/UT oraz 26-47 MN:
    - a) w formie wolnostojącej - 20 m;
    - b) w formie bliźniaczej i szeregowej - 8 m dla jednego segmentu.

#### **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Obowiązuje zakaz zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP - terenach zieleni urządzonej,
- 2) 53ZN, 54ZN, 55ZN i 56ZN - terenach zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;
- 3) 65PŻ - terenie plaży i wydmy, z wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu stref lokalizacji tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych oraz obiektów związanych z ochroną strefy wybrzeża.

#### **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady organizacji parkowania**

§ 13. 1. Ustala się następującą klasyfikację układu komunikacji:

- 1) układ podstawowy tworzą: droga klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1KD-Z, droga klasy lokalnej oznaczona symbolem 2KD-L oraz ulice klasy dojazdowej oznaczone symbolami 3KD-D (ul. Jedności Narodowej), 4Kj (ul. Wiosenna), 5KD-D (ul. Bałtycka), 6KD-D (ul. Jana III Sobieskiego), 7KD-D (ul. Klonowa) oraz 8KD-D (ul. Arciszewskiego);
- 2) układ obsługujący tworzą:

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (*rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2011 r., znak: NK-4.K.4131.187.2011.K Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 13 ust. 2 uchwały w zakresie wyrazów: „o innych parametrach lub przebiegu niż pokazane na rysunku planu”*); przy czym ustala się zakaz realizacji dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZN, 54ZN, 55ZN, 56ZN i 65PŻ.

3. Następujące ulice stanowią trasy komunikacji autobusowej:

- 1) ul. Wylotowa oznaczona symbolami 1KD-Z i 2KD-L;
- 2) ul. Jedności Narodowej oznaczona symbolem 3KD-D;
- 3) ul. Wiosenna oznaczona symbolem 4KD-D;
- 4) ul. Bałtycka oznaczona symbolem 5KD-D.

4. Ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami: 7KD-D, 8KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 20KD-X i 21KD-X.

5. Ustala się przebieg ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych co najmniej na terenach wskazanych na rysunku planu.

6. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów handlu sezonowego na zasadach określonych w § 15 ust. 3,



- b) dopuszczenia lokalizacji wolnostojących kiosków handlowych lub handlowo-usługowych w odległości do 50 m od przystanków autobusowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 3,5 m; przy czym obowiązuje zasada umieszczania maksymalnie jednego obiektu po jednej stronie ulicy w obrębie jednego przystanku;
- 2) dopuszcza się lokalizację słupów i wiat przystankowych, obiektów infrastruktury technicznej, zieleni wysokiej i niskiej, obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, słupów informacyjnych oraz ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z zapisami § 4 ust. 6;
- 4) dla dróg wewnętrznych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 5) obowiązuje zabezpieczenie pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń; zakaz nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogródki kawiarniane.

7. Ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) dla obiektów usługowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów i innych obiektów użyteczności publicznej,
  - c) ustala się zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na jeden obiekt usługowy lub usługowo-mieszkalny,
  - d) co najmniej 3% ogólnej liczby miejsc parkingowych musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 2) dla usług turystyki oraz obiektów zamieszkania zbiorowego należy zapewnić:
  - a) dla hoteli i pensjonatów - 0,5 miejsca parkingowego na 1 jednostkę mieszkalną, przy czym lokalizacja 1 wydzielonego stałego miejsca parkingowego dla autokaru odpowiada lokalizacji 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - b) dla moteli - 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną,
  - c) dla pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych - 0,6 miejsca parkingowego na 1 stanowisko wypoczynkowe,
  - d) dla akademików, internatów, domów rencisty i starości oraz domów opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek;
  - e) co najmniej 3% miejsc parkingowych musi być dostosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym co najmniej 3% miejsc parkingowych musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na dom jednorodzinny lub segment w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych poprzez wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego terenu parkowania (parkingu) dla sąsiadujących nieruchomości dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 16MW i 18MW,
  - b) usług sportu i rekreacji zlokalizowanych na terenach 8US i 9US oraz usług turystyki zlokalizowanych na terenach 10-13 UT;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub funkcji terenów, o ile nie zmienia się ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług.

8. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZN, 54ZN, 55ZN, 56ZN i 65PŻ.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach komunikacji drogowej.



2. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, także niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim, na całym obszarze objętym planem.

3. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego zasilanego z ujęcia Bogucino-Rościcino poprzez istniejący system i jego rozbudowę;
- 2) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody, zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 3) sieć wodociągową rozdzielczą należy projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych.

4. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej (*rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2011 r., znak: NK-4.K.4131.187.2011.K Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 14 ust. 4 pkt 1 uchwały w zakresie wyrazów: „na warunkach gestora sieci”*);
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Grzybowie (poza obszarem opracowania planu).

5. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki budowlanej; ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 5) ustala się nakaz zastosowania urządzeń zabezpieczających przed cofką od strony morza.

6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu bezprzewodowego do celów grzewczych.

7. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci elektroenergetycznej, w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieci podziemnej; zabrania się budowy napowietrznych przyłączy energetycznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych: wolnostojących - wyłącznie jako kontenerowych lub słupowych o maksymalnej wysokości do 2 m lub jako wbudowanych w obiekty budowlane;
- 5) stacje transformatorowe należy lokalizować na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej.

8. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki powinny być zasilane z sieci ciepłowniczej lub posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia środowiska, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i źródeł opartych na energii odnawialnej, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej oraz urządzeń zasilanych wodorem z wykorzystaniem ogniw paliwowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem.

9. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telefonicznej jako sieci podziemnej, zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych;



- 2) ze względu na obecność infrastruktury teleinformatycznej Marynarki Wojennej RP na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji technicznych projektowanych inwestycji z Szefem rejonu Zabezpieczenia Teleinformatycznego w Kołobrzegu.

#### 10. Zasady magazynowania i zbiórki odpadów:

- 1) ustala się obowiązek segregacji odpadów i surowców wtórnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia na każdej działce budowlanej miejsca na magazynowanie, w tym na selektywną zbiórkę odpadów.

### Rozdział 12

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów plażowych rekreacyjnych i gastronomicznych w okresie od 1 maja do 30 września w miejscach wyznaczonych na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 65PŻ, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) obowiązuje realizacja obiektów przenośnych, o rozbieralnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 3) maksymalna powierzchnia obiektu w rzucie poziomym - 160 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektów gastronomicznych - 4,5 m.

2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych usług handlu lub gastronomii w okresie od 1 maja do 30 września na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 18MN/U, 25MN/UT, 32MN, 36MN i 37MN wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej) w pasie szerokości od 1 do 8 m od linii rozgraniczającej ulicy i na odcinku długości do 50% szerokości frontu działki, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość obiektu - 4,5 m.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlu sezonowego niepołączonych trwale z gruntem w okresie od 1 maja do 30 września na terenie oznaczonym symbolem 7U-PŻ (*rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2011 r., znak: NK-4.K.4131.187.2011.K Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność § 15 ust. 3 uchwały w zakresie wyrazów: „oraz na warunkach zarządcy drogi na terenach komunikacji oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej) i 21KD-X, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej”*):

- 1) obowiązuje realizacja obiektów jednokondygnacyjnych - straganów, kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej o rozbieralnej konstrukcji lub przekryć namiotowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, powłok pneumatycznych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 3) maksymalna powierzchnia obiektu w rzucie poziomym - 8 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektu - 3,5 m
- 5) dopuszcza się łączenie obiektów.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 7U-PŻ dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych:

- 1) usług handlu i gastronomii - o maksymalnej wysokości 4,5 m;
- 2) obiektów rekreacyjnych oraz związanych z organizacją imprez masowych - o maksymalnej wysokości 12 m.

5. Ustala się zakaz lokalizacji przyczep kempingowych i innych podobnych pojazdów przystosowanych do pobytu stałego ludzi.

6. W przypadku zaprzestania wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego należy go zlikwidować w terminie do 2 tygodni od dnia zakończenia działalności.

### Rozdział 13

#### Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 16. 1. Dla nieruchomości gminnych lub przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego - 0%.

2. Dla pozostałych nieruchomości - 30%.

STWIERDZAM ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM  
04 SIE. 2015

DATA .....

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
WYDZIAŁ  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
URZĘD MIASTA KOŁOBRZEG  
INSPEKTOR  
Regina Piśkuła