

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8  
miasta Kołobrzeg**

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 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/571/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II", przyjętego Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z dnia 16 października 1996 r., Nr 47, pod poz. 147, dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg, których granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej Uchwały, oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 Uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg, o łącznej powierzchni ok. 14,291 ha, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej planem.

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 sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 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.** Ilekczo 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 a także terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, małej architektury z zakresu obiektów architektury ogrodowej, tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 8 pkt 2 lit. b tiret trzecie;

2) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, 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 terenu elementarnego zajęłą przez wszystkie budynki zlokalizowane na jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów czy 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 i zasady zagospodarowania;

5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

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

**§ 4.** Obszar objęty planem położony jest:

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

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

3) w granicach strefy „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, w której:

a) obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,

b) należy utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 50%;

4) 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;

5) w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w której obowiązuje:

a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie ujętym realizacją prac ziemnych, na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

**§ 5. 1.** Obszar niniejszego planu stanowi w całości przestrzeń publiczną, na której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

2. Granice niniejszego planu stanowią jednocześnie granice terenu:

- 1) rekreacyjno-wypoczynkowego,
- 2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem:

1) nakazuje się:

a) lokalizowanie zabudowy a także terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, małej architektury z zakresu obiektów architektury ogrodowej, tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 8 pkt 2 lit. b tiret trzecie, zgodnie z liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oznaczonymi na rysunku planu,

b) zagospodarowanie i realizowanie wyznaczonej niniejszym planem przestrzeni publicznej, a także wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

2) zakazuje się:

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

b) lokalizowania:

- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 15,0 m n.p.m.,
- obiektów kontenerowych, wolnostojących a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- 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 wpływając na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek,

c) stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek,

d) podziałów geodezyjnych, przy czym zakaz nie dotyczy wydzielen pod obiekty i/lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaze brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem:

1) nie przewiduje się budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy;

2) dopuszcza się: budowę nowych oraz utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów określonych w pkt 3-8,

3) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie na cele:

- a) socjalno-bytowe siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,
- b) przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydatek wody przewidziany przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie systemu odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, poprzez jego przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż:
- a) DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- b) DN 63 dla rurociągów tłocznych;
- 5) w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
  - oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych;
- b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej centralnej ciepłowni siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
- b) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych;
- 8) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć wyłącznie w postaci podziemnych sieci kablowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię z odnawialnych źródeł energii, stanowiących mikroinstalacje;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się:
- wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
  - zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
  - tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,
  - zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni;

b) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

2. Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w pkt 3-8, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenu zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu.

**§ 8.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP,US** o powierzchni ok. 14,291 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni parkowej, sportu i rekreacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) zieleni parkowa urządzona, komunikacja piesza i rowerowa, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji takie jak: skatepark, pumtrack, budynki socjalne, gospodarcze i sanitarne, mała architektura z zakresu obiektów architektury ogrodowej oraz obiektów użytkowych służących rekreacji i utrzymaniu porządku, urządzenia budowlane, tymczasowe obiekty budowlane, o których mowa w lit. b tiret trzecie, 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 melioracyjne, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie:

- wycinki drzew jeżeli wymagają tego względy bezpieczeństwa lub sanitarne, lub w wyniku realizacji prac rekultywacyjnych, rewitalizacyjnych i/lub rewaloryzacyjnych, wytyczania i poszerzania ciągów pieszych,

- organizowania imprez sezonowych, sportowo-rekreacyjnych i widowiskowych, wpisanych do kalendarza imprez miejskich,

- lokalizowania wyłącznie na czas trwania imprez, o których mowa w tiret drugie, tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski, pawilony, stragany, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, food trucki, pełniących funkcje wystawowe, sprzedażowe, gastronomiczne, socjalne, gospodarcze, sanitarne, oraz estrad, scen czy przenośnych siedzisk,

c) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 65% powierzchni terenu elementarnego,

e) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 0,1% powierzchni terenu elementarnego,

f) wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniejszy niż 0,0 i nie większy niż 0,001,

g) wysokość zabudowy: nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m n.p.t.,

h) geometrię dachów: dachy dowolne,

f) zakaz: podziałów geodezyjnych,

3) obsługę komunikacyjną:

a) poprzez dojeżdża i dojazdy z przyległej, leżącej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Pińskiej,

b) wjazd na teren tylko rowerów, pojazdów uprawnionych, specjalnych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) realizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na powierzchni działki budowlanej wzdłuż przyległej, leżącej poza obszarem planu, drogi publicznej ul. Pińskiej, w liczbie: nie mniejszej niż 10 miejsc do parkowania, w tym nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) w zakresie infrastruktury: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) w zakresie ochrony przed hałasem: kwalifikację terenu elementarnego do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 10.000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 100,0 m;

7) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

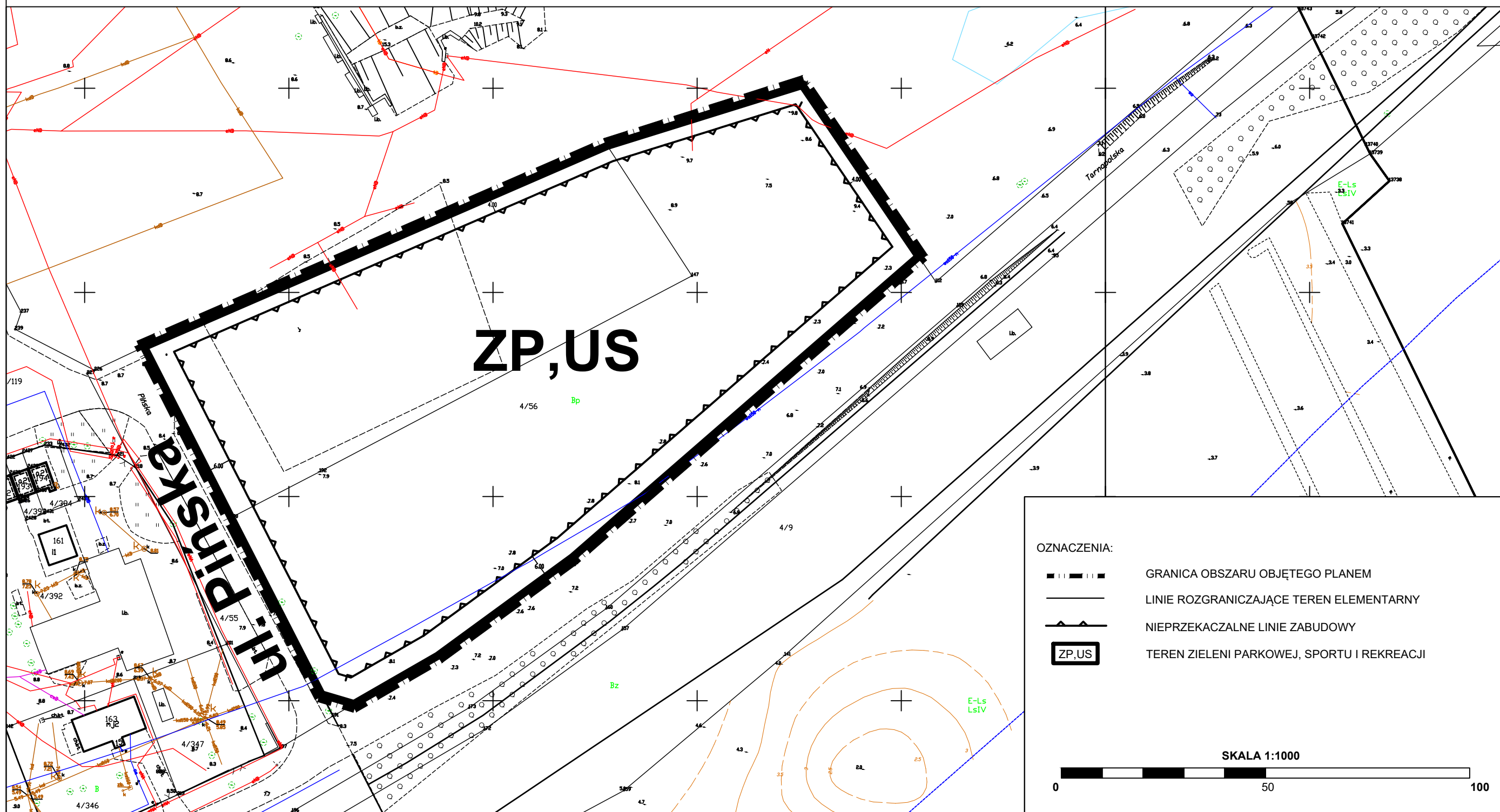
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

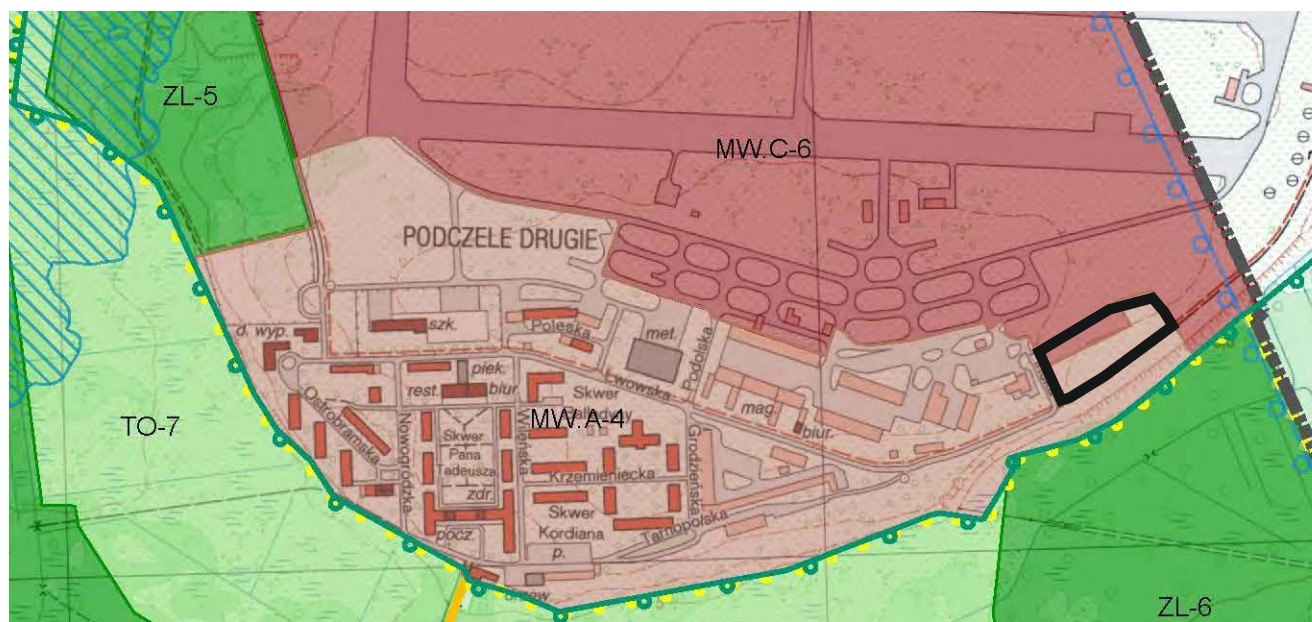


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "PODCZELE II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg







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

SKALA 1:10 000

TR	Tereny rolne
	Tereny plaż i widm
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZD	Tereny ogrodów działkowych
Z	<b>Tereny ochrony zdrowia</b>
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny oświaty
Kp	Tereny kopalni borowiny
UW	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 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
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) średnie - raz na 100 lat (1%)</b>
	<b>Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) niskie - raz na 500 lat (0,2%)</b>

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
Wi - VIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	<b>Udokumentowane złoża kopalin torfu leczniczego</b>
	<b>Udokumentowane złoża kopalin wód leczniczych</b>
	<b>Granica obszaru zdegradowanego</b>
	<b>Granica obszaru rewitalizacji</b>
	Ciągi piesze
	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
	Klif
	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**



## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg jest zmiana części ustaleń określonych w obecnie obowiązującym dla tego obszaru planie miejscowym, przyjętym Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., stojących na drodze potrzebom inwestycyjnym miasta związanym z wyposażeniem terenów miejskich przeznaczonych pod zieleni parkową /zieleni izolacyjną w obiekty typu skate park, pump track, a w przyszłych latach na pewno i inne, atrakcyjne dla mieszkańców urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz pozostałą infrastrukturę parkową. Zmiany polegają na jednoznacznym dookreśleniu dla terenu zieleni parkowej, sportu i rekreacji jego zagospodarowania, w tym uzupełnienie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie terenu zgodnie z oczekiwaniami gminy i mieszkańców, z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalając takie, a nie inne przeznaczenie terenu oraz takie, a nie inne wskaźniki intensywności, wysokości czy powierzchni zabudowy, nawiązujące do współczesnej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie obszaru zmiany planu,

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dokument nie obejmuje terenu, który wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem obszar zmiany planu położony jest w granicach administracyjnych miasta i posiada kontury użytkowe gruntów *Bi* i *Bp*. Dokument zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem; 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; podziałów geodezyjnych za wyjątkiem wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielen w celach określonych przepisami odrębnymi. Nakazuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; oczyszczanie, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, ścieków opadowych i roztopowych z terenów parkingów i dróg przed wprowadzeniem ich do odbiornika; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii nie będące elektrowniami wiatrowymi czy biogazowymi; zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem przez specjalistyczne służby na składowisko komunalne,

w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego,

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie, iż teren położony jest w strefie „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, dla której określono stosowne obowiązki,

d) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument np. zapewnia zlokalizowanie na obszarze zmiany planu miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, czy też zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe z sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne, a także zagospodarowanie i realizowanie wyznaczonej niniejszym planem przestrzeni publicznej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

a także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe, np. poprzez zakaz prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych, zakazując lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej; czy też określenie wskaźników intensywności, powierzchni i wysokości zabudowy oraz przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia terenu, wskaźników intensywności, powierzchni, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych,

c) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właściciela terenu co do przeznaczenia i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów,

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie zasad i warunków zagospodarowania terenu z ograniczeniem wysokości obiektów budowlanych do 15,00 m n.p.m.,

oraz

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

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

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie, a także dopuścił realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in.: sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, urządzeń wodnych i melioracji oraz dojazdów, na obszarze całego planu.

Przy sporządzaniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nim, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

*Dokument został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami.* O przystąpieniu do opracowywania projektu zmiany planu, możliwości składania do niej wniosków, *a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jej ustaleniami, a także o możliwości składania uwag* informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej w "Gazecie Kołobrzeskiej", poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych a także w BIP Urzędu Miasta. *Dokumenty w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, podobnie jak przed i po nim, znajdowały się w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach pracy urzędu.*

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem uzupełnienia tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkanę zabudowy osiedla "Podczele II" o zieleni, sport i rekreację dla jej mieszkańców.

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzegu, przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowaniu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale stwierdziła, które z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. I tak rada w uchwale tej stwierdziła, że plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II", przyjęty Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1996 r. Nr 47, poz. 147), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 29 września 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/571/21 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg.

Obecnie w mieście ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywana jest na bieżąco w odniesieniu do ogłaszanych zmian przepisów prawa oraz składanych wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów miejscowych lub studium. Również na bieżąco śledzi się i analizuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w konsekwencji decyzji pozwoleń na budowę. Miasto Kołobrzeg posiada nowe, uchwalone na podstawie wspomnianej powyżej Uchwały Nr XXVI/343/04, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Rady Miasta Kołobrzeg Nr XXXIV/446/13 z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienione przez Radę Miasta Kołobrzeg uchwałami Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r.

Niniejsza zmiana planu miejscowego opracowana 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 uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r. oraz Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym oznaczony jest w części symbolem MW.A-4 teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej, zaś w części symbolem MW.C-6 teren o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrotwórczej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg ale, z uwagi na szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, obszar niniejszego planu stanowi w całości przestrzeń publiczną. Niniejsza zmiana planu wyznacza również teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz teren rekreacyjno-wypoczynkowy. Niniejsza zmiana planu miejscowego nie ogranicza uniwersalnego projektowania a w następstwie realizacji zagospodarowania terenu nią objętego i realizacji obiektów nią dopuszczonych z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w szczególności tych minimalnych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1062). Dokument wręcz nakazuje zagospodarowanie i realizowanie wyznaczonej nim przestrzeni publicznej, terenu rekreacyjno-wypoczynkowego czy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: zieleni urządzonej i izolacyjnej, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdných, ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień. Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy zauważyć, że uniwersalne projektowanie stanowić raczej będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument tworzony był i po uchwaleniu dostępny będzie w siedzibie oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg spełniających wyżej wspomniane minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Obecnie nieruchomości, nie przynoszą do budżetu miasta żadnych dochodów, nie generują również kosztów. Po uchwaleniu planu nie nastąpi wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. ale z uwagi na plany miasta co do realizacji na nieruchomościach zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego dla mieszkańców wzrosną koszty utrzymania.* Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy - gmina z tego tytułu zatem nie będzie ponosiła wydatków.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu osiedla "Podczele II", przyjętego Uchwałą Nr XXXII/304/96 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 czerwca 1996 r., uniemożliwiających dokonanie zmiany sposobu zagospodarowania części terenu w sposób oczekiwany przez mieszkańców.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie części obszaru miasta Kołobrzeg obejmującego części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8, określonego na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Podczele II" dla części działek nr 4/56 i 4/233 położonych w obrębie 8 miasta Kołobrzeg 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 "Gazecie Kołobrzeszkiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury nie wpłynął żaden wniosek.

*Prezydent Miasta również ogłosił w "Gazecie Kołobrzeszkiej" a także obwieścił na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Na dyskusję przybyły/ nie przybyły osoby. Nie wpłynęły żadne uwagi/ wpłynęły .... uwagi.*

### 4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli miastu na realizację zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta oraz zaspokoi potrzeby mieszkańców, poprawiając jakość ich życia i stwarzając przestrzeń sprzyjającą nawiązywaniu kontaktów społecznych.