

**UCHWAŁA NR IV/43/24
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 17 lipca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru miasta Kołobrzeg
położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg,
rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, poz. 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/699/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionego uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r., Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. i Nr III/20/24 z dnia 19 czerwca 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, o powierzchni ok. 4,3128 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany 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.

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

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach zielony** - należy przez to rozumieć dach, na którym dzięki odpowiedniej budowie jest możliwe zakładanie trawników, uprawa bylin, krzewów, nawet niewielkich drzew;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy obiektów małej architektury, obiektów liniowych oraz sieci i urządzeń technicznych;

- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której musi być umieszczone lico ściany budynku, linia ta nie dotyczy takich stałych elementów budynków jak: gzymsy, okapy i rury spustowe;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **nowo wydzielona działka** - należy przez to rozumieć działkę powstałą w wyniku podziału, scalenia (połączenia) albo scalenia i podziału istniejącej lub istniejących nieruchomości gruntowych lub działek gruntu;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęłą przez wszystkie budynki zlokalizowane na jej powierzchni, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków na powierzchnię działki, nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych, schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;
- 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zabytek chroniony ustaleniami planu;
- 7) granica strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;
- 8) granica strefy "E" ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant;
- 9) granice strefy "VIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granice stref "A i B" ochrony uzdrowiskowej;
- 2) granice stref "B i C" ochrony uzdrowiskowej;
- 3) granica terenu zamkniętego;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 5) granica pasa ochronnego brzegu wód morskich.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) obszaru chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski", w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) 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;
- 3) strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w której:
 - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.,
 - b) zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wysokości zabudowy tj. 30 m n.p.m.,
 - c) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i rolnej do wysokości niekolidującej z pracą urządzenia tj. 30 m n.p.m.;
- 4) strefy ochronnej terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, w pasie o szerokości powyżej 200 m od granic terenu zamkniętego, w którym:
 - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 30,0 m n.p.m.,
 - b) zezwala się na rozbudowę istniejących obiektów budowlanych oraz nadbudowę nieprzekraczającą dotychczasowej najwyższej wysokości danego obiektu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i rolnej do wysokości niekolidującej z pracą urządzeń tj. do 30 m n.p.m.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach:

- 1) strefy „A”, „B” lub „C” ochrony uzdrowiskowej, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% i obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych oraz nakaz zabezpieczenia przed powodzią wszystkich inwestycji w ww. obszarze;
- 3) pasa ochronnego brzegu wód morskich, na obszarze którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) strefy przyległej do linii kolejowej o szerokości 20,0 m od osi skrajnego toru oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 5) strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji urbanistycznych zieleni, w której dopuszcza się koegzystencję elementów historycznych i współczesnych;
- 6) strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu, w której zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, w obrębie których ustala się:

- 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 objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Obszar objęty niniejszym planem zlokalizowany jest bezpośrednio nad rzeką Parsętą i graniczy:

- 1) z obszarem Natura 2000 "Dorzecze Parsęty" PLH320007, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) z obszarem morskich wód wewnętrznych; wobec czego na terenach objętych niniejszym planem:
 - a) projektowane obiekty widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia świateł,
 - b) oświetlenie obiektów, widoczne od strony wody, nie może powodować oślepiania statków manewrujących na przyległym akwenie oraz powodować efektu podświetlenia tła znaków nawigacyjnych,
 - c) oświetlenie obiektów oraz oświetlenie terenu nie może utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, oświetlenie widoczne od strony morskich wód wewnętrznych powinno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linie brzegu lub nabrzeża.

§ 6. 1. Niniejszy plan wyznacza następujące granice terenów inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów: komunikacji drogowej publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (**KDR**), komunikacji kolejowej (**KKK**);
- 2) o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenów: komunikacji drogowej publicznej klasy dojazdowej (**KDD**), wewnętrznej (**KR**), pieszo-rowerowej (**KP**).

2. Tereny oznaczone symbolem **KP** stanowią jednocześnie obszary przestrzeni publicznych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tych terenów.

3. Granice terenu oznaczonego symbolem **KKK** stanowią jednocześnie granice terenu zamkniętego zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa, na którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.

4. Granice terenów oznaczonych symbolem **KP** stanowią jednocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tych terenów.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

1. Nakazuje się:

- 1) lokalizowanie nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3, a także zgodnie z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenów oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach dla danych terenów, na których one się znajdują;
- 2) wyniesienie parteru budynku powyżej lustra wody 100-letniej (Q1%) tj. 2,08 m n.p.m. w układzie PLKRON86NH (Kronsztańskie);
- 3) realizowanie:

- a) wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej miejsc do parkowania na powierzchni działki budowlanej i/lub garażu, w tym podziemnym w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,3 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- c) dla terenów zabudowy usługowej i usług turystycznych miejsc do parkowania na powierzchni działki budowlanej i/lub w garażu, w tym podziemnym, jeżeli ustalenia dla danego terenu nie stanowią inaczej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż odpowiednio:
 - dla zabudowy usługowej:
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
 - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomii,
 - do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40, 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100, 4 miejsca jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - dla zabudowy usług turystycznych:
 - 1 miejsce do parkowania na każdą jednostkę mieszkalną oraz do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z lit. c tiret pierwsze podwójny tiret trzecie,
- d) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami planu projektuje się więcej niż jedno przeznaczenie, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania oddzielnie dla każdego przeznaczenia,
- e) miejsca do parkowania należy realizować na powierzchni działki budowlanej i/lub garażu, w tym podziemnym, w granicach danego terenu.

2. Zakazuje się:

1) lokalizowania:

- a) nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radiołaczności,
 - c) 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,
 - d) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 14,0 m,
 - e) barakozwozów, obiektów kontenerowych nie związanych z infrastrukturą techniczną, blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
 - f) wiat w części frontowej działek;
- 2) realizowania fundamentów w sposób naruszający zasoby i jakość wód leczniczych i solanek;
 - 3) realizowania kondygnacji podziemnej w nowych budynkach na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;

5) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem lokalizowanych na terenie **1KP** tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą: sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych i rekreacyjnych wpisanych do miejskiego kalendarza imprez, wyłącznie do obsługi tych wydarzeń.

3. Dopuszcza się:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie, użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały: rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, modernizację, remont, zgodnie z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach dla danych terenów;
- 3) dla budynków i obiektów istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zlokalizowanych poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyłącznie modernizację, remont i przebudowę;
- 4) dla zabudowy o parametrach większych w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały aniżeli ustalone dla danego terenu, w którym ona się znajduje, wyłącznie jej modernizację, remont i przebudowę;
- 5) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojazdów,
 - b) przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) w terenach dróg publicznych: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, stanowisk postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko i ochronę przyrody, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radioł łączności.

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 2000 m² dla 1 budynku;
- 2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielanych działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70° do 110°.

2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, w celach: określonych przepisami odrębnymi, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

2. W zakresie systemu komunikacji dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i remont:

- a) dróg publicznych klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego ul. Warzelniczej i ul. Portowej, wyznaczonych na rysunku planu jako tereny **KDR**,
 - b) drogi publicznej klasy drogi dojazdowej ul. M. Reja, wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KDD**,
 - c) dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu jako tereny **KR**,
 - d) komunikacji pieszo-rowerowej wyznaczonej na rysunku planu jako teren **KP**;
- 2) zmiany obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego planu klas technicznych dróg publicznych w skutek zmian kategorii tych dróg,
 - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych na wszystkich terenach nie będących drogami;
 - 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych, pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych:
 - a) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
 - b) infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami.
3. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

1) nakazuje się:

a) zaopatrzenie w wodę na cele:

- socjalno-bytowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 100,
- przeciwpożarowe z istniejącej na obszarze planu i poza jego obszarem grupowej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi,

b) sieci wodociągowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez istniejący na obszarze planu i poza jego obszarem, grupowy system sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg, poprzez jego przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż:

- DN 200 dla sieci kanalizacji grawitacyjnej,
- DN 63 dla rurociągów tłocznych,

b) sieci kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- b) lokalizację przepompowni ścieków na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych, w tym: rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych,
- b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obiektów i urządzeń służących retencjonowaniu i zagospodarowaniu wód opadowych w ilości nie przekraczającej 12.0 l/(s·ha) do znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 300,
- c) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,
- d) sieci kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania w granicach własnego terenu do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych,
- b) prowadzenie sieci kanalizacji deszczowej poza liniami rozgraniczającymi dróg;

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakazuje się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej na obszarze planu i poza jego obszarem sieci elektroenergetycznej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, 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, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c),
- b) sieci elektroenergetyczne prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci elektroenergetycznych poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- b) lokalizowanie stacji elektroenergetycznych na każdym terenie w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- c) lokalizowanie instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 50 kW na terenie **1UE**;

3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się na obszarze planu i poza jego obszarem sieci gazowej, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 63,
- b) sieci gazowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się:

- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej centralnej ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu istniejącą i projektowaną poza jego obszarem siecią ciepłowniczą, poprzez jej przebudowę i rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż DN 2x100 i/lub w oparciu o realizację grupowych i/lub indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

- b) sieć ciepłowniczą prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;

2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczej poza liniami rozgraniczającymi dróg,
- b) realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) nakazuje się:

- a) przyłączenie do istniejących i projektowanych na obszarze planu i poza jego obszarem sieci, lub bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych,
- b) sieci kablowe prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami, wyłącznie w kanałach technologicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie:

- a) w liniach rozgraniczających dróg poza kanałami technologicznymi wyłącznie sieci kablowej abonenckiej,
- b) sieci kablowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zakazuje się:

- a) składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- b) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, składowania i gromadzenia substancji i materiałów mogących zanieczyścić wody;

2) nakazuje się:

- a) wywóz odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami,
- b) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
- c) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania,
- d) zbieranie odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b.

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

12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, w tym inwestycje celu publicznego, 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, komunikację drogową, w tym wewnętrzną, pieszą, pieszo-jezdną, pieszo-rowerową i rowerową można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** o powierzchni ok. 0,8490 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług edukacji;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki placówek oświaty takie jak: przedszkola, szkoły, obiekty służące kształceniu dodatkowemu lub uzupełniającemu oraz obiekty sportu i rekreacji związane z placówkami oświaty takie jak: sale gimnastyczne, hale sportowe, boiska, trybuny, bieżnie, baseny, lodowiska, place zabaw,

b) dopuszcza się:

- zieleń towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane,
- lokalizację infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się wycinki istniejących drzew za wyjątkiem koniecznej wycinki ze względu na:

- przebudowę lub rozbudowę budynku szkoły,
- realizację naziemnych urządzeń sportowych,
- realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
- cięcia sanitarne,

d) nakazuje się wykonywanie prac ziemnych w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew,

e) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d tiret czwarte,

f) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25%,

h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25%,

i) wysokość zabudowy nie wyższa niż 14,0 m,

j) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;

3) dla znajdującego się na terenie i ujętego w gminnej ewidencji zabytków budynku Szkoły Podstawowej Nr 1 im. Bolesława Chrobrego przy ul. Portowej 37, wskazanego na rysunku planu i stanowiącego zabytek chroniony ustaleniami planu:

a) nakazuje się:

- jego zachowanie,
- zachowanie historycznych:
 - jego formy i bryły,
 - geometrii dachu,
 - rozmieszczenia detalu architektonicznego,

- rodzaju materiałów i kolorystyki elewacji, z zastrzeżeniem lit. b,
- układów otworów okiennych i drzwiowych,

- w przypadku konieczności wyburzenia/rozbiórki ze względu na zły stan techniczny, opracowanie inwentaryzacji budowlanej oraz opinii o stanie technicznym, z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków,

b) w przypadku braku możliwości ustalenia historycznej kolorystyki elewacji, odtworzenie kolorystyki istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,

c) zakazuje się:

- jego nadbudowy i rozbudowy oraz przekształcania jego bryły, z zastrzeżeniem lit. d tiret czwarte,
- termomodernizacji polegającej na dociepleniu od zewnątrz jego ścian,
- wprowadzania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach, z zastrzeżeniem lit. d tiret czwarte,
- montowania na dachu instalacji fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem lit. d tiret szóste,
- montowania urządzeń technicznych na elewacji frontowej i eksponowanej bocznej oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli i rur itp.;

d) dopuszcza się:

- wymianę dachu wyłącznie przy zastosowaniu materiałów odtwarzających historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglastym),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym nakazuje się zachowanie historycznego podziału i jego proporcji,
- wyłącznie remonty i przebudowy, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- przebudowy lub rozbudowy o nowe elementy w celu dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem lit. c tiret piąte,
- powiększenia istniejących okien połaciowych tylko na południowej połaci dachu nie więcej niż do 25% połaci dachu,
- montowanie instalacji fotowoltaicznych tylko na południowej połaci dachu, lecz nie więcej niż na 25% połaci dachu;

4) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżących w obszarze planu przyległych dróg publicznych **2KDR** (ul. Portowa) i **1KDD** (ul. M. Reja) oraz z komunikacji pieszo-rowerowej **1KP** (Bulwar Zacisze);

5) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;

6) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

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

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-UT** o powierzchni ok. 0,7043 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystycznych;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków) oraz budynki hotelowe i pensjonatowe,

b) dopuszcza się:

- pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 50 m²,
- zielen towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane,
- lokalizację infrastruktury technicznej,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,4, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 4,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35%,

g) wysokość zabudowy nie wyższa niż 14,0 m,

h) geometria dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;

3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżących w obszarze planu przyległych dróg publicznych **2KDR** (ul. Portowa) i **1KDD** (ul. M. Reja), drogi wewnętrznej **1KR** oraz wyłącznie do działek nr 145 i 146 (odpowiednio ul. Portowa 25 i 27) z komunikacji pieszo-rowerowej **1KP** (Bulwar Zacisze);

4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;

5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

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

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW-UT** o powierzchni ok. 0,1427 ha i **3MW-UT** o powierzchni ok. 0,1838 ha ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystycznych;

2) zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków) oraz budynki hotelowe i pensjonatowe,

b) dopuszcza się:

- pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 50 m²,
- zielen towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane,
- lokalizację infrastruktury technicznej,

c) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3,

d) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 4,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%,

- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35%,
 - g) wysokość zabudowy nie wyższa niż 12,0 m,
 - h) geometria dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżących w obszarze planu przyległych dróg publicznych **2KDR** i **3KDR** (ul. Portowa) oraz dróg wewnętrznych **1KR** i **2KR**;
 - 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
 - 5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-UT** o powierzchni ok. 0,5759 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług turystycznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe (usługi związane z handlem i gastronomią, wyłącznie w parterach budynków) oraz budynki hotelowe i pensjonatowe,
 - b) dopuszcza się:
 - pomieszczenia handlu o powierzchni użytkowania w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych do 50 m²,
 - zieleń towarzyszącą, obiekty małej architektury, a także obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia budowlane,
 - lokalizację infrastruktury technicznej,
 - remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, położonych w strefie przyległej do linii kolejowej, o szerokości 20,0 m od osi skrajnego toru oraz w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 3 oraz pkt 2 lit. b tiret czwarte,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35%,
 - g) wysokość zabudowy: nie wyższa niż 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - h) geometria dachów dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub dachów zielonych;
- 3) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio z leżącej w obszarze planu przyległej drogi publicznej **3KDR** (ul. Portowa) oraz drogi wewnętrznej **2KR**;
- 4) w zakresie infrastruktury zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 3-10 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych, nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDR** o powierzchni ok. 0,4185 ha, **2KDR** o powierzchni ok. 0,5262 ha i **3KDR** o powierzchni ok. 0,2006 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego ulicy Warzelniczej i ulicy Portowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogami,
 - lokalizację komunikacji pieszo-rowerowej na terenie **1KDR** (pod obiektem mostowym) na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych.
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni ok. 0,0918 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej ulicy M. Reja;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą.
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** o powierzchni ok. 0,0180 ha i **2KR** o powierzchni ok. 0,0264 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenów,
 - b) dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego dróg,
 - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,
 - d) nakazuje się zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.
- 3) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** o powierzchni ok. 0,4954 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,

b) dopuszcza się:

- wjazd na teren tylko rowerów, pojazdów uprawnionych, specjalnych, z zastrzeżeniem tiret drugie oraz tiret trzecie podwójny tiret czwarte,
- dojazd wyłącznie do działek nr 145 i 146 (odpowiednio ul. Portowa 25 i 27) od ul. Portowej przez drogę wewnętrzną **1KR**,
- lokalizację:
 - systemu zabezpieczeń brzegów rzeki przed erozją, obiektów i urządzeń wyposażenia technicznego komunikacji pieszo-rowerowej, obiektów małej architektury jak: ławki, śmietniki, stojaki na rowery, oświetlenia, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - przejścia pod mostem na ulicy Solnej łączącego Bulwar Zacisze z Bulwarem Marynarzy Okrętów Pogranicza,
 - placu manewrowego dla samochodów na przedłużeniu ulicy M. Reja,
- remont, przebudowę, modernizację istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej,

c) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,

d) nakazuje się zapewnienie przejścia i przejazdu o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m.

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** o powierzchni ok. 0,0802 ha ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) szerokości w liniach rozgraniczających zmienne, pokrywające się z granicami terenu,

b) dopuszcza się:

- infrastrukturę techniczną związaną z koleją,
- obiekty i urządzenia pomocnicze w szczególności wyposażenia technicznego.

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

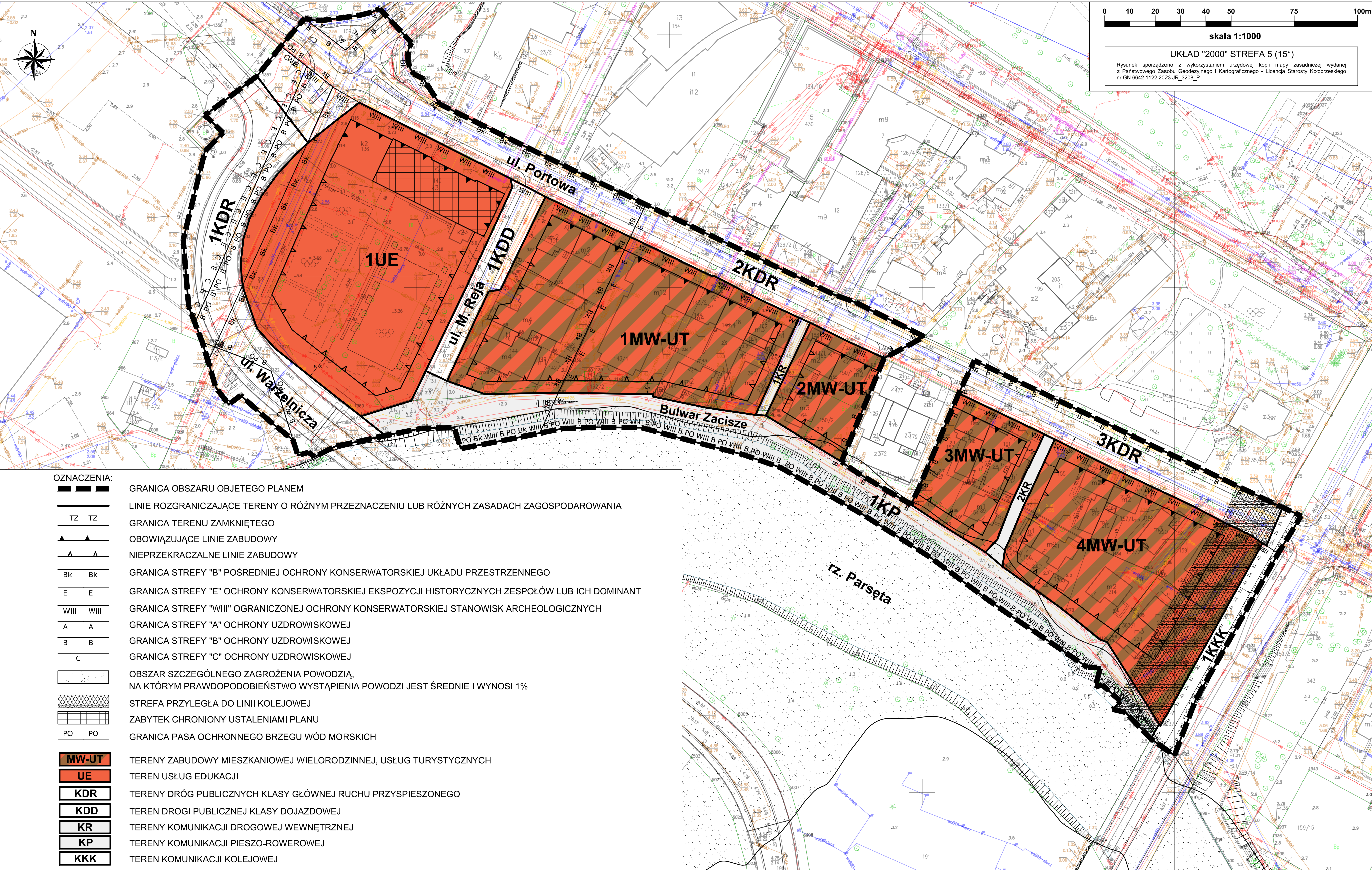
Przewodniczący Rady

Bogdan Błaszczyk



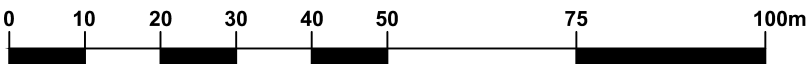
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg
położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IV/43/24
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 17 lipca 2024 r.



OZNACZENIA:

- | | |
|--|--|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO |
| | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| | GRANICA STREFY "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO |
| | GRANICA STREFY "E" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI HISTORYCZNYCH ZESPOŁÓW LUB ICH DOMINANT |
| | GRANICA STREFY "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH |
| | GRANICA STREFY "A" OCHRONY UZDROWISKOWEJ |
| | GRANICA STREFY "B" OCHRONY UZDROWISKOWEJ |
| | GRANICA STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKOWEJ |
| | OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% |
| | STREFA PRZYLEGŁA DO LINII KOLEJOWEJ |
| | ZABYTEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU |
| | GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU WÓD MORSKICH |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG TURYSTYCZNYCH |
| | TEREN USŁUG EDUKACJI |
| | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO |
| | TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ |
| | TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| | TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ |
| | TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ |



skala 1:1000

UKŁAD "2000" STREFA 5 (15°)

Rysunek sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - Licencja Starosty Kołobrzegiego nr GN.6642.1122.2023.JR_3208_P



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOŁOBRZEG

SKALA 1:10 000

TR	Tereny rolne
YL	Tereny plaż i wydmy
ZL	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
TO	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
ZP	Tereny zieleni parkowej - urządzonej
ZD	Tereny ogrodów działkowych
Z	Teren ochrony zdrowia
US	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej
ZC	Tereny cmentarza
Kp	Tereny kopalni borowiny
UW	Tereny o przewadze funkcji uzdrowiskowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inną funkcję towarzyszącą 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 miło
	Tereny zamknięte
	Obszary, na których mogą być silyuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"
	Granica projektowanego rezerwu przyrody (orientacyjna)
	Granica projektowanego użytku ekologicznego (orientacyjna)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi niskie (od strony morza oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 500 lat (0,2%)
	Obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia/zniszczenia wałów przeciwpowodziowych i przeciwpowodziowych

	Granica pasa technicznego
	Granica pasa ochronnego
	Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Granice obszarów NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowo - Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
Wi - WIII	Strefy ochrony archeologicznej
	Granice strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Granice strefy ochrony ekspozycji "E"
	Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2015 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
	Udokumentowane złoża kopalin torfu leśniczego
	Udokumentowane złoża kopalin wód leśniczych
	Granice obszaru zdegradowanego
	Granice obszaru rewitalizacji
	Granice stref ochrony terenów zamkniętego
	Ciągi piesze
	Linie rozgraniczające drogi
	Istniejące i projektowane, główne, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Podstawowy układ komunikacyjny
P	Parkingi buforowe
	Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Kłify
	Wały przeciwpowodziowe i przeciwpowodziowe
	Przebiegi piesze nadziemne/podziemne
	Proponowane pannyki przyrody
	Ujęcia wierzonych wód mineralnych/otwory solanek
	Punkty widokowe
	Granice administracyjne miasta Kołobrzeg
	Granice terenów objętych zmianami Studium

■ ■ ■ ■ GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/43/24
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 17 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **rozstrzyga się co następuje:**

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, **nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), **rozstrzyga się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

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

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

- 1) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty gminnych dróg i ulic oraz organizacja ruchu drogowego;
- 2) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 4) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych;
- 5) budowa, rozbudowa, przebudowa oraz modernizacje i remonty systemu zaopatrzenia w ciepło;
- 6) gospodarka odpadami.

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

2. Sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2 powinien ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.), o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie energii cieplnej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wskazane w § 2 będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r., poz. 757), realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci ciepłowniczej wskazane w § 2 będą realizowane ze środków własnych przedsiębiorstwa ciepłowniczego lub przez budżet gminy.

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

5. Zadania w zakresie gospodarowania odpadami wskazane w § 2 będą realizowane przez budżet gminy lub na podstawie porozumienia i umów z innymi podmiotami.

6. Zadania w zakresie budowy i przebudowy sieci energetycznych i sieci gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 oraz art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IV/43/24
Rady Miasta Kołobrzeg
z dnia 17 lipca 2024 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, zainicjowanego Uchwałą Nr XLIX/699/22 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 30 marca 2022 r., jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/446/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 12 czerwca 2013 r. i zmienionym uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. i Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 4,3128 ha.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaproponował przeznaczenie zgodne 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 a także oczekiwaniami użytkowników terenów.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kątów nachylenia połaci dachowych budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

- zakazów: lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących 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; lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

- nakazów: wywozu odpadów zgodnie z gminną gospodarką odpadami; zbierania odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny; tymczasowego składowania odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania; oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej; odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg; zaopatrzenia w ciepło z ciepłowni i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza

oraz dopuszczając realizację systemów grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia: na terenie 1UE budynku Szkoły Podstawowej Nr 1 wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, części obszaru w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji urbanistycznych zieleni, części obszaru w granicach strefy „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji historycznych zespołów lub ich dominant, mającej na celu ochronę ekspozycji krajobrazu kulturowego obejmującą sylwetę starego miasta i portu, części obszaru w granicach strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez: zakaz lokalizacji działalności mogącej prowadzić do przekroczenia hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby, lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; określenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; zapewnienie warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

a także:

5) walory architektoniczne i krajobrazowe np. poprzez zakazy lokalizowania: obiektów budowlanych o wysokości powyżej 14,0 m n.p.t., obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych, czy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in.: przeznaczenie terenów, które są dobrze skomunikowane z istniejącą siecią dróg, a także są wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjną, elektroenergetyczną, wodociągową oraz kanalizację sanitarną i deszczową pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

7) prawo własności poprzez: kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stref ochronnych wojskowego terenu zamkniętego, a także wskazanie granic kolejowego terenu zamkniętego, a także jego strefy ochronnej, dla której obowiązują zasady sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego; dopuszczono sytuowanie sieci obiektów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

9) potrzeby interesu publicznego 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, komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej do realizacji na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ujęcie wody Bogucino Rościęcino w gminie Kołobrzeg istniejącą i projektowaną na obszarze planu i poza jego obszarem lokalną siecią wodociągową;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu; wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta Kołobrzeg w Wydziale Urbanistyki i Architektury dostępne w godzinach urzędowania, jak również w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP; przeprowadzenie debaty publicznej nad jego ustaleniami, zapewnienie możliwości składania uwag do planu;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: zamieszczanie ogłoszeń w prasie lokalnej Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński"; zamieszczanie obwieszczeń w BIP i na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta.

Niniejszy dokument nie stanowi propozycji sytuowania nowej zabudowy w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy bowiem tej części obszaru miasta Kołobrzeg, która od bardzo dawna stanowi tkankę zwartej zabudowy tzw. Dzielnicy Portowej. Pozwoli to mieszkańcom, ale również turystom i kuracjusom, wykorzystać istniejącą strukturę komunikacyjną i zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego poprzez maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. A także pozwoli na dogodny i ekonomiczny rozwój wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatny do potrzeb.

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. Rada stwierdziła także konieczność kontynuowania rozpoczętych prac projektowych, dopuszczając uchylenie istniejących już uchwał inicjujących i podjęcie nowych oraz ich podział i etapowanie.

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., zmienione uchwałami Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLI/631/18 z dnia 27 marca 2018 r., Nr XXXIV/478/21 z dnia 30 marca 2021 r., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w terenie oznaczonym symbolem **MW.A-2** teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej i hotelowo pensjonatowej oraz usług oświaty; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniowa wielorodzinna, apartamentowa, hotelowa i pensjonatowa, usługowa, gastronomiczna; gdzie należy dążyć do kontynuacji ciągu pieszego wzdłuż brzegu Parsęty oraz realizacji połączenia komunikacyjnego do portu jachtowego (w przypadku zaniechania realizacji mostu).

Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej czy obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie, cechy funkcjonalno-przestrzenne ale przede wszystkim przeznaczenie. Nie mniej jednak niniejsza zmiana planu miejscowego wyznacza teren komunikacji pieszo-rowerowej jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jako przestrzeń publiczną i teren rekreacyjno-wypoczynkowy. Plan nakazuje realizowanie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: komunikacji drogowej, w tym wewnętrznej, pieszej, pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej i rowerowej z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień przede wszystkim dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy jednak podkreślić, że uniwersalne projektowanie stanowić będzie narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane już na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Również sam dokument planu miejscowego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzonej do projektu niniejszego planu miejscowego. Do budżetu wpłynie sukcesywnie, w miarę zabudowy, podatek od nieruchomości od gruntów, budynków oraz budowli. Na jej podstawie można uznać, że projekt ww. planu miejscowego spełnia kryteria zasadności sporządzenia i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Miasta Kołobrzeg.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenów położonych pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą wskazanych na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, 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 ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury w zakresie terenu objętego niniejszym planem nie wpłynął żaden wniosek. Prezydent Miasta również ogłosiła w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieściła w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg położonego pomiędzy ul. Portową, torami kolejowymi relacji Trzebiatów - Kołobrzeg, rzeką Parsętą a ul. Warzelniczą, terminie dyskusji publicznej i możliwości wnoszenia uwag. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, zarówno w postaci papierowej dostępnej

do wglądu w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg od poniedziałku do piątku w godzinach pracy urzędu jak i w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP. Odbyła się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli właścicielom i użytkownikom wieczystym na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez potrzeby występowania o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których pozyskanie zawsze znacząco wydłuża proces inwestycyjny. Zapewni spokój mieszkańcom przed nieoczekiwanymi inwestycjami, nieakceptowanymi przez nich. Wpłynie na polepszenie wizerunku tej części miasta i zwiększy procent pokrycia miasta planami miejscowymi.