

**Projekt**

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód  
dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597), **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LXIII/952/23 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4, po stwierdzeniu, że nie narusza 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. i Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4, o łącznej powierzchni ok. 0,0034 ha, oznaczonego na rysunku planu w skali 1:500 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 1:500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg dla terenu objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu 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.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren, pokrywające się z granicami terenu objętego planem;
- 3) oznaczenie literowe terenu.

**§ 3.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie: **ogródek gastronomiczny** - należy przez to rozumieć, teren funkcjonalnie związany z lokalem gastronomicznym, sezonowy (od 1 kwietnia do 15 października), który może być wydzielony z przestrzeni przegrodami ażurowymi lub pełnymi przezroczystymi o wysokości nie większej niż 1,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenia przegrody do wysokości 1,5 m, jeżeli przewyższenie to jest wykonane z bezbarwnych, przezroczystych materiałów; w granicach ogródka gastronomicznego dopuszcza się lokalizowanie stolików, ław, krzeseł, parasoli oraz zieleni ozdobnej, realizację rozbiegającego podestu, zadaszenia.

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

**§ 4.** Teren objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni, w której dopuszcza się koegzystencję elementów historycznych i współczesnych;
- 4) strefy "W II" częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której nakazuje 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 w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- 5) strefy „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Kołobrzeg, w której 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;
- 6) 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;
- 7) obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, wyznaczonych zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/409/17 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 lutego 2017 r.;
- 8) strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), w której zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30,0 m n.p.m.;
- 9) strefy ochronnej terenu zamkniętego działek nr 3/16 i 3/20 położonych w obrębie 3 miasta Kołobrzeg, w pasie o szerokości powyżej 50 m do 200 m od granic terenu zamkniętego, w którym:
  - a) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów budowlanych o wysokości powyżej 15,0 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 to jest do 30 m n.p.m.

**§ 5.** 1. Niniejszy plan wyznacza następujące granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywające się z granicami - liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **KP**.

2. Teren oznaczony symbolem **KP** stanowi jednocześnie obszar przestrzeni publicznej.

3. Granice terenu oznaczonego symbolem **KP** stanowią jednocześnie granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz służącego organizacji imprez masowych.

**§ 6.** 1. Na terenie objętym planem:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem,
- działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczania powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć jakością i zasobami wód leczniczych i solanek,
- obiektów budowlanych o wysokości powyżej 10,0 m n.p.m.,
- obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych,
- nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem oraz inwestycji dopuszczonych planem,

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

2) dopuszcza się 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,

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

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

2) dopuszcza się:

b) 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 poniżej;

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, istniejącą poza terenem objętym planem, siecią wodociągową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 110,

b) przeciwpożarowe z istniejącej poza terenem objętym planem sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne zapewniające wydajność i ciśnienie wody przewidziane przepisami odrębnymi;

4) w zakresie systemu odprowadzenia ścieków nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni w Korzystnie w gminie Kołobrzeg systemem istniejącej, poza terenem objętym planem, 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 odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się:

- odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do, znajdującej się na terenie objętym planem i poza jego terenem, 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, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni oraz do innych potrzeb gospodarczych;

6) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną nakazuje się zasilanie w energię elektryczną ze znajdującej się na terenie objętym planem i poza jego terenem 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;

7) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz nakazuje się zaopatrzenie do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującej się poza terenem objętym planem stacji redukcyjno-pomiarowej I° istniejącą, poza terenem objętym planem, siecią gazową, poprzez jej przebudowę i rozbudowę, o średnicach nie mniejszych niż DN 63;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) nakazuje się zaopatrzenie z miejskiej centralnej ciepłowni istniejącą, poza terenem objętym planem, 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 lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowych;

9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej nakazuje się przyłączenie do istniejących i projektowanych poza terenem objętym planem 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,
- 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.

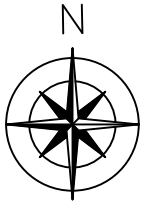
2. Ustalenia planu nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, w tym o innych, niż określone w ust. 1 pkt 3-8, parametrach wynikających z nowych technologii, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi miasta infrastrukturą techniczną, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, w szczególności przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** o powierzchni ok. 0,0034 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej, stanowiącej fragment ciągu pieszego i/lub pieszo-rowerowego ul. Towarowej, leżącego poza terenem objętym planem;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, pokrywająca się z granicami terenu,
  - b) dopuszcza się:
    - wjazd dla rowerów, pojazdów uprawnionych i specjalnych,
    - stanowanie terenu komunikacji pieszo-rowerowej jako drogi przeciwpożarowej dla obiektów zlokalizowanych na terenach przyległych położonych poza terenem objętym planem,
    - lokalizowanie:
      - urządzeń i budowli wyposażenia technicznego komunikacji pieszo-rowerowej, obiektów małej architektury z zakresu obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku,
      - ogródka gastronomicznego, związanego funkcjonalnie ze zlokalizowanym poza terenem planu lokalem usługowym w parterze budynku mieszkalno-usługowego, o długości nie większej niż szerokość frontu lokalu usługowego i o szerokości nie większej niż 4 m, przy czym dopuszcza się ogródek gastronomiczny całoroczny, również w formie kubaturowej w pełni przeszklonej i zadaszonej typu oranżeria, wykonany z bezpiecznych szyb hartowanych, na których możliwe jest umieszczenie tylko nazwy ogródka wykonanej folią o efekcie mrożonego szkła,
      - wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
  - c) nakazuje się realizowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień,
  - d) zakazuje się:
    - zabudowy, z zastrzeżeniem lit. b),
    - lokalizowania miejsc do parkowania;
- 3) obsługa komunikacyjna poprzez dojścia i dojazdy bezpośrednio do drogi publicznej ul. Cichej oraz ciągu pieszego i/lub pieszo-rowerowego ul. Towarowej, leżącego poza terenem objętym planem, obecnie jeszcze stanowiącego drogę publiczną;
- 4) w zakresie infrastruktury i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikację terenu, do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 6) stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

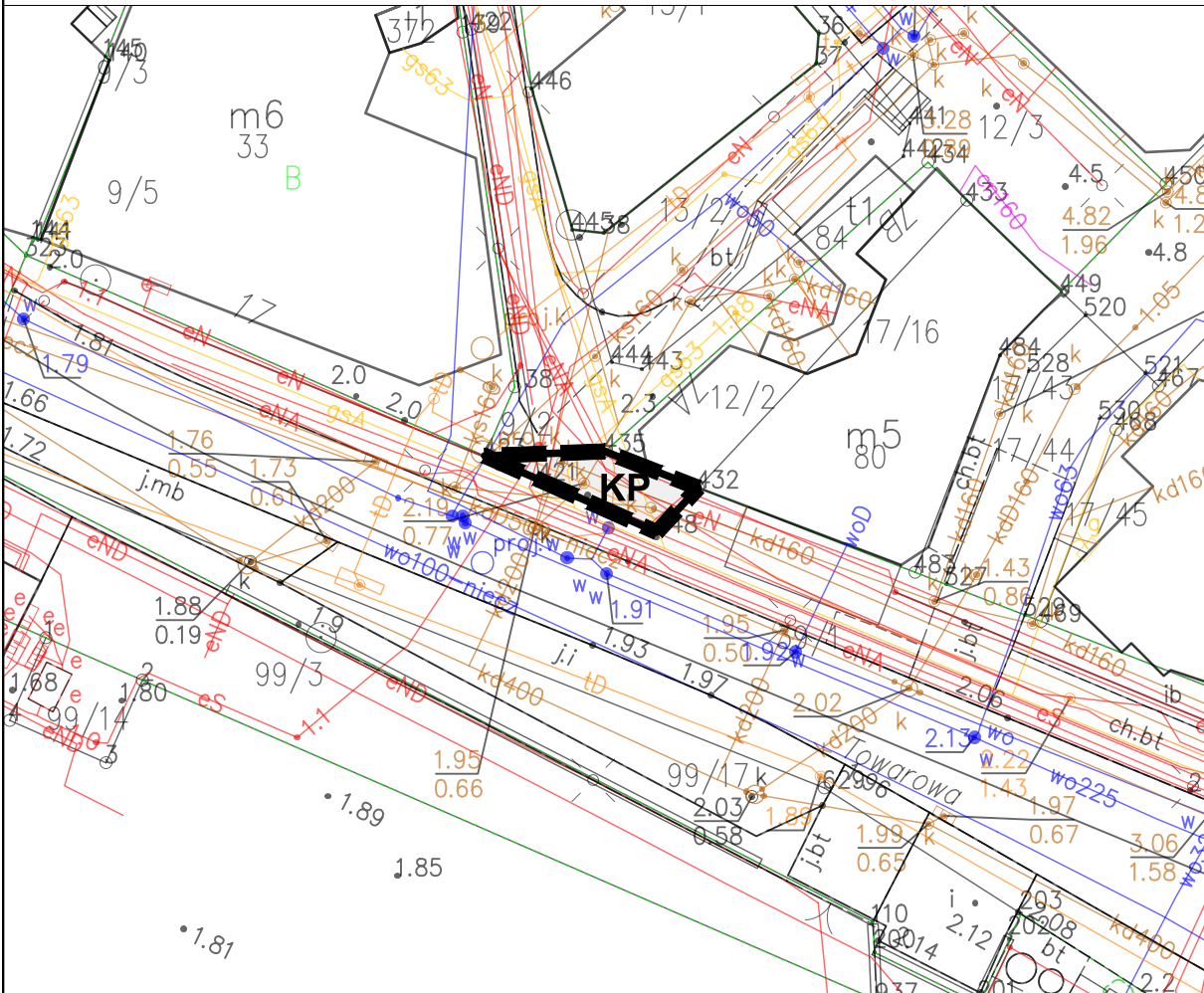
**§ 9.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

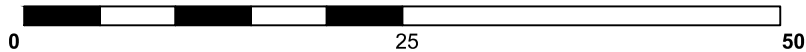


Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia .....




## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4



SKALA 1:500



**OZNACZENIA:**

-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN, POKRYWAJĄCE SIĘ Z GRANICĄ TERENU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ



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

SKALA 1:10 000

	Tereny rolne		Granica pasa technicznego
	Tereny plaż i widm		Granica pasa ochronnego
	Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej		Granica obszaru chronionego krajobrazu
	Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej		Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzęski Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
	Tereny zieleni parkowej - urządzonej		Strefy ochrony archeologicznej
	Tereny ogrodów działkowych		Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
	Teren ochrony zdrowia		Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	Tereny o przewadze funkcji usługowo-sportowej i rekreacyjnej		Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
	Tereny cmentarza		Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony ładu
	Tereny kopalni borowiny		Udokumentowane złoża kopalni torfu lecniczego
	Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "A"		Udokumentowane złoża kopalni wód lecnicznych
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Granica obszaru zdegradowanego
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Granica obszaru rewitalizacji
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi		Ciągi piasze
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej centrowej z dopuszczeniem funkcji hotelowej i pensjonatowej		Linie rozgraniczające drogi
	Tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej z usługami towarzyszącymi		Istniejący i projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
	Tereny o przewadze funkcji usługowej		Podstawowy układ komunikacyjny
	Tereny o przewadze funkcji produkcyjnej, składowo-magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury		Parkingi buforowe
	Tereny zabudowy wysokiej		Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu
	Tereny obiektów infrastruktury technicznej		Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
	Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"		Kiły
	Tereny proponowane pod most		Wały przeciwsztormowe i przeciwpowodziowe
	Tereny zamknięte		Przejścia piesze nadziemne/podziemne
	Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>		Proponowane pomniki przyrody
	Granica użytku ekologicznego "Ekopark Wschodni"		Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
	Granica projektowanego rezerwatu przyrody		Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wysokie - raz na 10 lat (10%)		Punkty widokowe
	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi średnie (od strony morza i morskich wód wewnętrznych oraz od strony rzeki Parsęty) - raz na 100 lat (1%)		Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
	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 przeciwsztormowych i przeciwpowodziowych		
			<b>GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM</b>

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik5.gml



**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

## Uzasadnienie

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4 jest zmiana zasad zagospodarowania tego terenu określonych w obecnie obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. a także dokonanie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tego terenu w sposób spójny z ustaleniami panującymi na sąsiednim terenie, w granicach tego samego pasa drogowego, przyjętymi Uchwałą Nr XXXV/505/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenu o powierzchni zaledwie ok. 0,0034 ha 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 zgodne z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartymi w 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., z uwzględnieniem ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni a także oczekiwaniami użytkownika terenu. Z uwagi na wielkość terenu objętego zmianą planu miejscowego, dla czytelności opracowania, zastosowano urzędową kopię mapy zasadniczej w skali 1:500, zgodnie z dopuszczeniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzając niniejszą zmianę planu miejscowego organ uwzględnił wymagania:

1) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną wysokości zabudowy, spójne z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania sąsiedniego terenu;

2) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazów: lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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; 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; zbierania odpadów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi w miejscu ich powstawania, w szczelnych, specjalnie oznakowanych pojemnikach, ustawionych na szczelnej nawierzchni, oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych; zaopatrzenia w wodę z 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) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez szereg nakazów i zakazów wynikających z położenia terenu w granicach stref: „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, mającej na celu ochronę historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania dróg, nawierzchni, ulic, linii zabudowy oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni; strefy "W II" częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;

4) 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 w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek; nakaz zaopatrzenia w wodę na cele socjalno-bytowe z sieci wodociągowej oraz na cele przeciwpożarowe również z sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne, odprowadzenia ścieków komunalnych do oczyszczalni systemem istniejącej sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej, 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 10,0 m n.p.m., obiektów kontenerowych, a także blaszanych budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i gospodarczo-garażowych, czy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia tego terenu oraz sposoby jego zagospodarowania;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu lokalnym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zastosowanie m.in. zasad i warunków zagospodarowania terenu z uwzględnieniem stref ochronnych terenu zamkniętego,

oraz

9) potrzeby interesu publicznego poprzez: dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów, do realizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, projektowane z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez dopuszczenie wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ujęcie wody Bogucino-Rościęcino w gminie Kołobrzeg współpracującego z ujęciem wody Bagicz w gminie Ustronie Morskie z istniejącej na terenie planu i poza nim lokalnej sieci wodociągowej;

Przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego zapewniono społeczeństwu udział w pracach nad nią, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. *Dokument został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono debatę publiczną nad jego ustaleniami.* O przystąpieniu do opracowywania projektu zmiany planu, możliwości składania do niego wniosków, a następnie o wyłożeniu go do publicznego wglądu i przeprowadzeniu debaty nad jego ustaleniami a także o możliwości składania uwag informowano społeczeństwo poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński", poprzez obwieszczenia 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 urzędowania, a także w związku z wejściem w życie*

*zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci plików elektronicznych udostępnionych w BIP.*

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 zlokalizowanej w strefie "B" ochrony uzdrowiska, z obecnym przeznaczeniem terenu 5KDD - jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Obecnie na części działki nr 12/3 znajduje się część ogródka gastronomicznego przynależnego do lokalu należącego do Wnioskodawcy zmiany planu miejscowego. W ustaleniach szczegółowych dla terenu dopuszczono możliwość lokalizowania ogródka gastronomicznego, ale tylko sezonowego - funkcjonującego w sezonie letnim. Część działki nr 12/3 oraz część działki nr 9/2 stanowią pas drogowy ul. Cichej, zaś pozostała część ogródka gastronomicznego przynależnego do lokalu należącego do Wnioskodawcy zmiany planu miejscowego znajduje się na działce nr 39/1 w obrębie 4, dla której obowiązuje przyjęta Uchwałą Nr XXXV/505/21 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28 kwietnia 2021 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg – Uzdrowisko Wschód – część 1. Ustalenia tej zmiany planu miejscowego dopuszczają lokalizację całorocznego ogródka gastronomicznego w formie kubaturowej w pełni przeszkolonej. Proponowana zmiana, ma na celu ujednoczenie ustaleń planu z 2008 r. do ustaleń zmiany planu z 2021 r., które umożliwiłyby Wnioskodawcy zmiany planu miejscowego, realizację całorocznego ogródka gastronomicznego w formie kubaturowej w pełni przeszkolonej na całym przyległym do lokalu gastronomicznego terenie wykorzystywanym pod ogródek gastronomiczny. Obecnie na terenie tym obowiązują ustalenia dwóch różnych planów miejscowych, które uniemożliwiają kompleksowe i spójne zagospodarowanie terenu.

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 Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r., jest nieaktualne w całości ale zachowuje swoją ono swoją moc do czasu uchwalenia nowego studium. Ponadto uznała za konieczne kontynuowanie prac przy opracowywaniu nowego studium zainicjowanego Uchwałą Nr XXVI/343/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 8 września 2004 r. Rada również w ww. uchwale z 29 września 2010 r. stwierdziła, które z obowiązujących mpzp zachowują aktualność i dopuściła ich zmiany, a które stały się nieaktualne w całości, ale zachowały moc do czasu uchwalenia nowych. I tak m.in. stwierdziła, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 47, poz. 1021), zachowuje aktualność i dopuściła możliwość przystąpienia do sporządzania jego zmian. Zatem Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 21 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXIII/952/23 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4.

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., Nr XXXVI/529/21 z dnia 26 maja 2021 r. oraz Nr XLIX/698/22 z dnia 30 marca 2022 r. Na jego rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren oznaczony jest symbolem **MW.A-1** ogólnie teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i apartamentowej z usługami w parterach tzw. „Dzielnica portowa”; z możliwością uzupełnienia terenu o następujące preferowane funkcje: mieszkaniową wielorodzinną, apartamentową, hotelową i pensjonatową, usługową, gastronomiczną; gdzie w miarę możliwości należy dążyć do realizacji jak największej ilości miejsc parkingowych.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego 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 teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz służący organizacji imprez masowych i dlatego nakazuje realizowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania i racjonalnych usprawnień. Z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów zmiany planu miejscowego, należy bowiem 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 części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4 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 część nieruchomości, przynosi do budżetu miasta dochody z tytułu zajęcia pasa drogowego pod sezonowy obiekt gastronomiczny. Po uchwaleniu zmiany planu miejscowego nastąpi nieznaczny wzrost dochodów gminy w związku z zagospodarowaniem terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego. Na terenie objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się jedynie utrzymanie, remont i przebudowę a także rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy, dopuszczając budowę nowych - gmina z tego tytułu zatem może ponosić nieznaczne wydatki. W świetle powyższego przyjęcie niniejszej zmiany planu miejscowego jest korzystne dla budżetu miasta.*

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu zmianę zapisów obecnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego Uzdrowisko Wschód, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/242/08 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 lutego 2008 r., uniemożliwiających dokonanie daleko idących zmian zagospodarowania części terenu pasa drogowego w sposób spójny w całym jego przebiegu.

### 2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy wyłącznie terenu części działek nr 12/3 i 9/2 położonych w obrębie 4 wskazanych na załączniku nr 1 do uchwały.

### 3. Konsultacje społeczne:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Prezydent Miasta ogłosił w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego i możliwości składania wniosków. W trakcie procedury w zakresie terenu objętego niniejszą zmianą nie wpłynął żaden wniosek. *Prezydent Miasta również ogłosił w Dzienniku Pomorza "Głos Koszaliński" a także obwieścił w BIP i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kołobrzeg o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu części działek nr 9/2 i 12/3 położonych w obrębie 4, 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. Otrzymała się w Urzędzie Miasta Kołobrzeg dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. W terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.*

#### **4. Skutki:**

Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli Wnioskodawcy zmiany planu - Właścicielowi ogródka gastronomicznego przeprowadzenie inwestycji w sposób kompleksowy.