

Poz. 568

**UCHWAŁA NR XLVIII/537/02  
Rady Miejskiej w Kołobrzegu  
z dnia 26 marca 2002 r.**

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085) Rada Miejska uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/195/99 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzonym uchwałą Nr IX/46/89 Miejskiej Rady Narodowej w Kołobrzegu z dnia 17 listopada 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 23, poz. 209) aktualizowanym uchwałą Nr XVI/52/90 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 grudnia 1990 r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 27 maja 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1991 r. Nr 2, poz. 18) dokonuje się zmianę w ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg obejmującą obszar położony w jednostce strukturalnej „A - 1” przy ulicy Zwycięzców (skrzyżowanie z ul. Pomorską) działka nr 107 o powierzchni 0,0646 ha, oznaczony symbolem UG, U.

§ 2.

1. Przedmiotem opracowania jest zmiana funkcji terenu określona symbolem UG, U - usługi gastronomii, usługi na funkcję przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową z usługami oznaczoną symbolem MW + U.
2. Ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały określające zasady i warunki zagospodarowania obszaru zmiany planu oraz jego zabudowy wyrażono w:
  - 1) ustaleniach ogólnych,
  - 2) ustaleniach szczegółowych,
  - 3) rysunku planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały i będącego jej integralną częścią.

§ 3.

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu.
2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4.

Obszar objęty zmianą planu zwany dalej terenem elementarnym oznaczono symbolem MW + U.

§ 5.

Ustala się znaczenie terminów zastosowanych w niniejszej uchwale

1. Teren elementarny - obszar objęty niniejszą zmianą planu o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w niniejszej uchwale sformułowane są ustalenia szczegółowe i ogólne.
2. Przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie (funkcja), które obowiązuje na terenie elementarnym.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### § 6.

Dopuszcza się do czasu zagospodarowania obszaru zmiany planu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały użytkować w sposób dotychczasowy.

### § 7.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Ustala się, że dla obszaru objętego zmianą planu znajdującego się na obszarach prawnie chronionych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z warunkami i zakazami określonymi do przestrzegania na tych obszarach zawarte w następujących przepisach prawa:
  - 1) obszar chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski - uchwała Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu (Dz. Urz. WRN w Koszalinie Nr 9, poz. 49),
  - 2) obszar i teren górniczy Kołobrzeg II dla złoża wód mineralnych i leczniczych - zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 29 marca 1991 r. (wpis do rejestru obszarów górniczych tom 6/5 l.p. 60) oraz obwieszczenie Wojewody Koszalińskiego z dnia 1 sierpnia 1994 r. w sprawie utworzenia i zniesienia obszarów górniczych na terenie województwa koszalińskiego (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 14, poz. 59),
  - 3) obszar ochrony uzdrowiskowej B1 - uchwała nr XVI/53/72 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 27 stycznia 1972 r. o ustanowieniu statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. WRN w Koszalinie z 1973 r. Nr 4, poz. 26) i uchwała Nr X/69/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 30 listopada 1989 r. w sprawie zmiany w statucie Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. WRN w Koszalinie Nr 23, poz. 207) oraz uchwała Nr XVIII/163/95 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 3 lipca 1995 r. w sprawie zmiany statutu Uzdrowiska Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 20, poz. 114),
  - 4) pas ochronny brzegu morskiego - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1993 r. w sprawie określenia granic oraz szerokości pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego (Dz. U. Nr 50, poz. 228) i decyzja Cg. 0712/1/95 Kierownika Urzędu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 29 grudnia 1995 r. oraz Porozumienie Zarządu Miasta Kołobrzeg z Urzędem Morskim w Słupsku dokonane w dniu 20 kwietnia 1999 r. o pasie ochronnym.
2. Ustala się dla obszaru objętego zmianą planu obowiązek uprzedniego powiadomienia i zgody Okręgowego Urzędu Górniczego za pośrednictwem geologa „Uzdrowiska” Kołobrzeg na prowadzenie badań geotechnicznych i prac ziemnych związanych z fundamentowaniem i podpiwniczeniem budynków oraz wykopami pod sieci infrastruktury technicznej.

### § 8.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego.

1. Obszar objęty zmianą planu znajduje się wg „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg” w obszarze rekomendowanej strefy „B - 1” pośredniej ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze zmiany planu obowiązują:
  - 1) utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego (pierzejowy układ zabudowy kwartałów),
  - 2) zachowanie i uzupełnienie historycznej sylwety pierzei, z zachowaniem skali zabudowy,
  - 3) zachowanie historycznej linii zabudowy,
  - 4) wysokość maksymalna nowych budynków dostosowana do wysokości budynków sąsiednich o wartościach historycznych objętych ochroną konserwatorską,
  - 5) rewaloryzacja, modernizacja lub likwidacja obiektów dysharmonizujących,
  - 6) uzyskanie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wytycznych Służby Ochrony Zabytków do modernizacji i projektowania,
  - 7) uzyskanie akceptacji kompozycji zabudowy i zagospodarowania terenu Służby Ochrony Zabytków.

### § 9.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej zabezpiecza się z istniejących sieci zlokalizowanych na obszarze zmiany planu oraz w liniach rozgraniczających ulicy Zwycięzców i ulicy Pomorskiej tj. sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć c.o. zasilana z centralnej ciepłowni CC - 1, kabel elektryczny eNN, kabel telefoniczny i sieć gazowa niskociśnieniowa. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę ww. sieci.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej ułożonej w ulicy Zwycięzców i Pomorskiej.
3. Niezależnie od sieci wodociągowych należy przewidzieć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. (M. P. Nr 59, poz. 663) w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.
4. Przy planowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu należy zabezpieczyć do celów p. poż. rezerwę wody w urządzeniach źródłowych oraz budowę sieci uzbrojonej w hydranty p. poż.
5. Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z sieci c. o. c. w. zasilanej z centralnej ciepłowni CC - 1 lub z indywidualnych źródeł ciepła opartych wyłącznie na ekologicznych czynnikach grzewczych tj. gaz, energia elektryczna, olej, energia słoneczna.
6. Wprowadza się obowiązek odprowadzenia wszystkich rodzajów ścieków do kanalizacji o systemie rozdzielczym.
7. Ustala się miejski system gromadzenia odpadów stałych. Wstępna segregacja odpadów na terenie działki przez ustawienie odpowiednio oznaczonych pojemników na wydzielonym miejscu dostępnym komunikacyjnie. Wywóz nieczystości stałych na istniejące wysypisko w Korzyścienku gmina Kołobrzeg.
8. Ustala się zgodnie z warunkami szczegółowymi podanymi przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie, obowiązek uzgodnienia z ww. instytucją, projektów w zakresie prac ziemno - budowlanych realizowanych na obszarze zmiany planu.

#### § 10.

Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Pomorskiej KD (ulica dojazdowa gminna) o szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 do 20,00 m, położonej poza obszarem zmiany planu.
2. Ustala się dojścia piesze:
  - 1) do usług od ulicy Zwycięzców oznaczonej symbolem O36KP - ciąg pieszy handlowo - usługowy o szerokości w liniach rozgraniczenia 25,0 m oraz od ulicy Pomorskiej KD,
  - 2) do funkcji mieszkaniowej od podwórza.
3. Obowiązuje stosownie do wielkości programu użytkowego zabezpieczenie w ramach własnej działki powierzchni na miejsca parkingowe wyłącznie jako parking podziemny lub zagłębiony z uwzględnieniem potrzeb w tym zakresie osób niepełnosprawnych. Ustala się minimalne ilości miejsc parkingowych tj.:
  - 1) dla funkcji mieszkaniowej - na 1 mieszkanie 1 miejsce parkingowe,
  - 2) dla funkcji handlowej, usługowej, biur, administracji - na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 15 miejsc parkingowych,
  - 3) dla funkcji gastronomicznej - na 100 miejsc konsumpcyjnych 15 miejsc parkingowych.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 11.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MW + U o powierzchni 0,0646 ha, zabudowanego, stanowiącego działkę nr 107 ustala się przeznaczenie (funkcja) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi o charakterze śródmiejskim.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zagospodarowanie terenu elementarnego w obowiązujących liniach rozgraniczających, które oznaczono na rysunku planu,
  - 2) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu = 0,40
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej = 0,50 powierzchni terenu,
  - 4) maksymalna ilość mieszkańców 20 osób,
  - 5) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej, ozdobnej różnogatunkowej z formami małej architektury, tworząc wewnątrz rekreacyjno - wypoczynkowe dla mieszkańców nowej zabudowy,
  - 6) nakazuje się likwidację istniejącej zabudowy (pawilon usługowy),
  - 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, magazynowych, gospodarczych oraz garaży. Pomieszczenia o ww. funkcjach realizować wyłącznie jako wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej,
  - 8) wprowadza się obowiązek dla usług wbudowanych wszelką uciążliwość zamknąć w obrębie własności.

3. Kształtowanie zabudowy:

- 1) ustala się obowiązek odtworzenia w ramach obszaru objętego zmianą planu historycznego układu kwartałowej zabudowy obrzeżnej będącej narożnikiem kwartału ograniczonego ulicami Zwycięzców, Pomorską, Wojska Polskiego i Solną.
- 2) ustala się linie zabudowy:
  - a) obowiązująca linia zabudowy od ulicy Zwycięzców i ulicy Pomorskiej prowadzona w linii elewacji istniejących budynków, oznaczona na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od budynku nr 10 przy ulicy Zwycięzców (działka nr 106), oznaczona na rysunku planu,
  - c) linia zabudowy od granicy działki nr 108 przy ulicy Pomorskiej wg obowiązujących przepisów,
- 3) ustala się wysokość zabudowy do 3,5 kondygnacji naziemnych, tj. do 15,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 4) ustala się stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- 5) ustala się elewacje od ulicy Zwycięzców i ulicy Pomorskiej jako uprzywilejowane,
- 6) ustala się wymóg harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejący historyczny układ przestrzenny,
- 7) wprowadza się wymóg stosowania trwałych o wysokiej jakości i walorach estetycznych materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych. Dotyczy to również materiałów stosowanych w elementach małej architektury.
- 8) ustala się zgodnie z warunkami szczegółowymi podanymi przez Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu dopuszczalną maksymalną głębokość wykopów pod fundamenty = 2,80 m p. p. t. oraz podpiwniczenia = 2,30 m p.p.t.
- 9) ustala się wejścia do budynku na poziomie parteru  $\pm 0,00$  max 0,60 m n. p. t.,
- 10) nakazuje się przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

#### ROZDZIAŁ IV

#### USTALENIA W ZAKRESIE WZROSTU WARTOŚCI I OBROTU NIERUCHOMOŚCI

##### § 12.

Na obszarze zmiany planu ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

##### § 13.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg zatwierdzonego uchwałą Nr IX/46/89 Miejskiej Rady Narodowej w Kołobrzegu z dnia 17 listopada 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 23, poz. 209) aktualizowanego uchwałą Nr XVI/52/90 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 17 grudnia 1990 r. w sprawie wykazu obowiązujących aktów prawa miejscowego wydanych przed dniem 27 maja 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1991 r. Nr 2, poz. 18).

##### § 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kołobrzeg.

##### § 15.

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

#### PRZEWODNICZĄCA RADY

Krystyna Strzyżewska