



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 13 października 2017 r.

Poz. 4141

### UCHWAŁA NR XXXV/517/17 RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 13 września 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/633/14 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód, przyjętego 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), obejmującej teren położony przy ul. T. Rafińskiego, którego granice zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały, oraz 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego, zwany dalej planem, o powierzchni ok. 01995 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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 planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren elementarny, pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenie literowe terenu elementarnego.

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

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie:
  - a) budynków w części terenu elementarnego na długości 17,00 m i w odległości 6,20 m od granicy terenu elementarnego z pasem drogowym ul. T. Rafińskiego,

b) w pozostałej części terenu elementarnego następujących stałych elementów budynków:

- ryzalitów i loggii o łącznej długości nie przekraczającej 50% długości sumy lic ścian budynków umieszczonych w obowiązujących liniach zabudowy,
- gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków oraz następujących stałych elementów budynków związanych z ww. ryzalitami i loggiami: gzymsów, okapów, rur spustowych, a także od strony ul. Ks. P. Ściegiennego i ul. J. C. Korzeniowskiego schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

2) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w której muszą być umieszczone lica ścian budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków oraz następujących stałych elementów budynków:

- ryzalitów i loggii o łącznej długości nie przekraczającej 50% długości sumy lic ścian budynków umieszczonych w obowiązujących liniach zabudowy,
- gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

4) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu elementarnego zajęta przez wszystkie budynki zlokalizowane na jego powierzchni, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu elementarnego nie wliczając powierzchni następujących stałych elementów budynków: gzymsów, okapów, rur spustowych oraz schodów i ramp zewnętrznych, w tym ich zadaszeń;

5) **teren elementarny** - należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu, pokrywanymi się z granicami działki budowlanej nr 86 w obrębie 4 przy ul. Rafińskiego, liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu: **UZ,UT** - teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych.

§ 5. Nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

§ 6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym: sieci i obiekty infrastruktury związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, telekomunikacyjnej, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, urządzenia wodne i melioracji, zieleń urządzoną i izolacyjną, dojazdy, ciągi pieszojezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Zakazuje się podziałów nieruchomości:

2. Zakaz podziałów nie dotyczy wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

§ 8. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu elementarnego za wyjątkiem wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 9. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) działalności mogącej prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód leczniczych i solanek.

§ 10. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 11.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się prowadzenia inwestycji w sposób mogący spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

**§ 12.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2. Nakazuje się:

- 1) wizualne zachowanie i odtworzenie (odwzorowanie) szerokości frontów historycznej parcelacji;
- 2) dostosowanie elementów zagospodarowania terenu oraz zabudowy do wartości zabytkowych strefy i obiektów zabytkowych znajdujących się w jej granicach;
- 3) lokalizację dwóch głównych wejść na osiach części elewacji frontowej umieszczonej w obowiązujących liniach zabudowy od ul. T. Rafińskiego;
- 4) zastosowanie w elewacjach frontowych ryzalitów i/lub loggii;
- 5) przeszklenie części elewacji frontowej umieszczonej w nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. T. Rafińskiego na powierzchni co najmniej 70% powierzchni ściany;
- 6) zwieńczenie budynku wysuniętym przed linię zabudowy gzymsem.

3. Zakazuje się lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 13.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach strefy „A” ochrony uzdrowskiej, w której obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. W strefie „A” ochrony uzdrowskiej należy:

- 1) przestrzegać przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879 z późn. zm.);
- 2) utrzymać procentowy udział terenów zieleni, który wynosi nie mniej niż 65%.

**§ 14.** 1. Obszar objęty niniejszym planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Kołobrzeg” i obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla wód leczniczych, w których obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów zawarte w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się stosowania fundamentów naruszających zasoby i jakość wód leczniczych i solanek.

**§ 15.** 1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie należącym do zadań własnych gminy.

2. Dla indywidualnych rozwiązań infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) na cele socjalno-bytowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej,
  - b) na cele przeciwpożarowe z istniejącej poza obszarem planu sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez znajdujący się poza obszarem planu system sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i tłocznej do oczyszczalni ścieków w Korzystnie w gminie Kołobrzeg;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do znajdującej się poza obszarem planu sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z terenów parkingów i dróg, w przypadkach wskazanych w przepisach odrębnych, obowiązuje oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych niewymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej poza obszarem planu sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć siecią kablową;
- 5) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych, technologicznych ze znajdującą się poza obszarem planu sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni znajdującej się poza obszarem planu i/lub w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

**§ 16.** Na obszarze planu:

- 1) zakazuje się składowania odpadów, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 2) nakazuje się:
  - a) zbieranie odpadów komunalnych i niebezpiecznych w sposób selektywny,
  - b) tymczasowe składowanie odpadów, przed ich wywozem na składowisko odpadów komunalnych, w miejscu ich powstawania na obszarze terenu elementarnego.

**§ 17.** Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ,UT** o powierzchni ok. 0,1995 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usług lecznictwa uzdrowiskowego i turystycznych;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakłady i urzędy lecznictwa uzdrowiskowego, budynki hotelowe, pensjonatowe,
  - b) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki: nie mniejszy niż 1,0 i nie większy niż 3,5,
  - d) powierzchnia zabudowy: nie mniejsza niż 25% nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - f) wysokość zabudowy: nie większa niż 19,0 m n.p.m.,
  - g) dopuszcza się miejscowe przekroczenie ustalonej wysokości zabudowy, w tym nadbudówkami mieszczącymi wyniesione maszynownie dźwigów i inne pomieszczenia techniczne czy wyjścia na taras, o 3,5 m, pod warunkiem wycofania ścian o min. 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy i z obowiązkiem przeszklenia ścian pomieszczeń innych niż pomieszczenia techniczne,
  - h) dachy płaskie, w tym w formie tarasów i/lub stropodachów z dopuszczalną nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność; balustrada tarasu z przezroczystych materiałów,
  - i) zakazuje się lokalizacji reklam, z wyjątkiem szyldów w formie neonów i tablic, w tym podświetlanych, o wysokości do 1,0 m, wyłącznie informujących o prowadzonej w budynku działalności, lokalizowanych w pasie przyziemia elewacji budynku do wysokości 4,0 m lub ponad dachem budynku,
  - j) zakazuje się grodzenia terenu elementarnego,
  - k) miejsca do parkowania należy zrealizować w garażu, w tym podziemnym i/lub na powierzchni działki, w ilości liczonej jako suma odpowiednio dla budowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania:
    - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 2 jednostki mieszkalne lub apartamentowe,
    - nie mniej niż 2 ogólnodostępne miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) obsługa komunikacyjna z leżących poza obszarem planu przyległych dróg publicznych gminnych ul. J. C. Korzeniowskiego, ul. T. Rafińskiego, ul. Ks. P. Ściegiennego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do strefy ochronnej „A” uzdrowiska;
- 5) stawka służąca naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

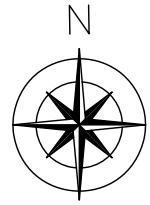
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

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

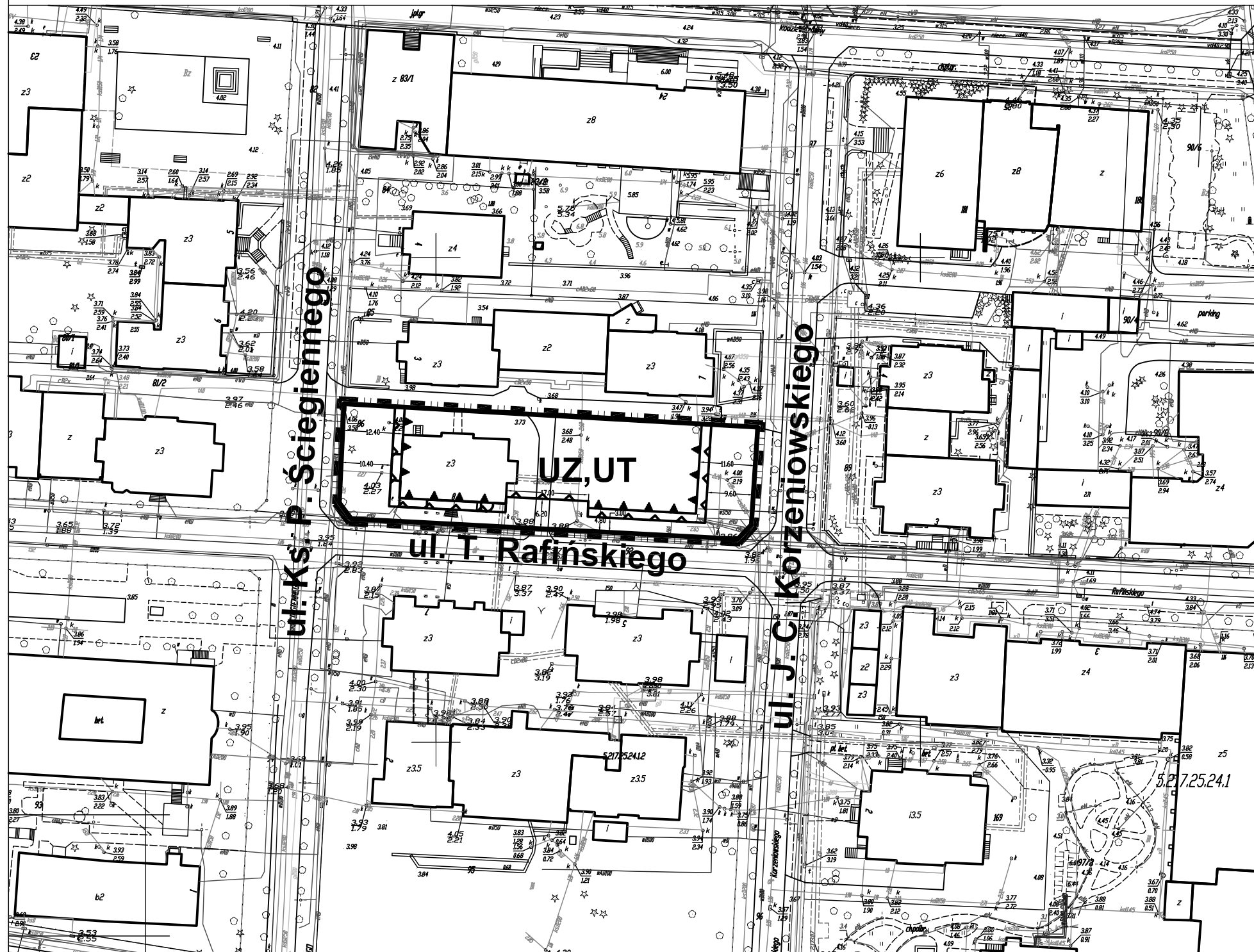
Przewodniczący Rady

**Ryszard Szufel**






Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 2017 r.



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŁOBRZEG - UZDROWISKO WSCHÓD dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego



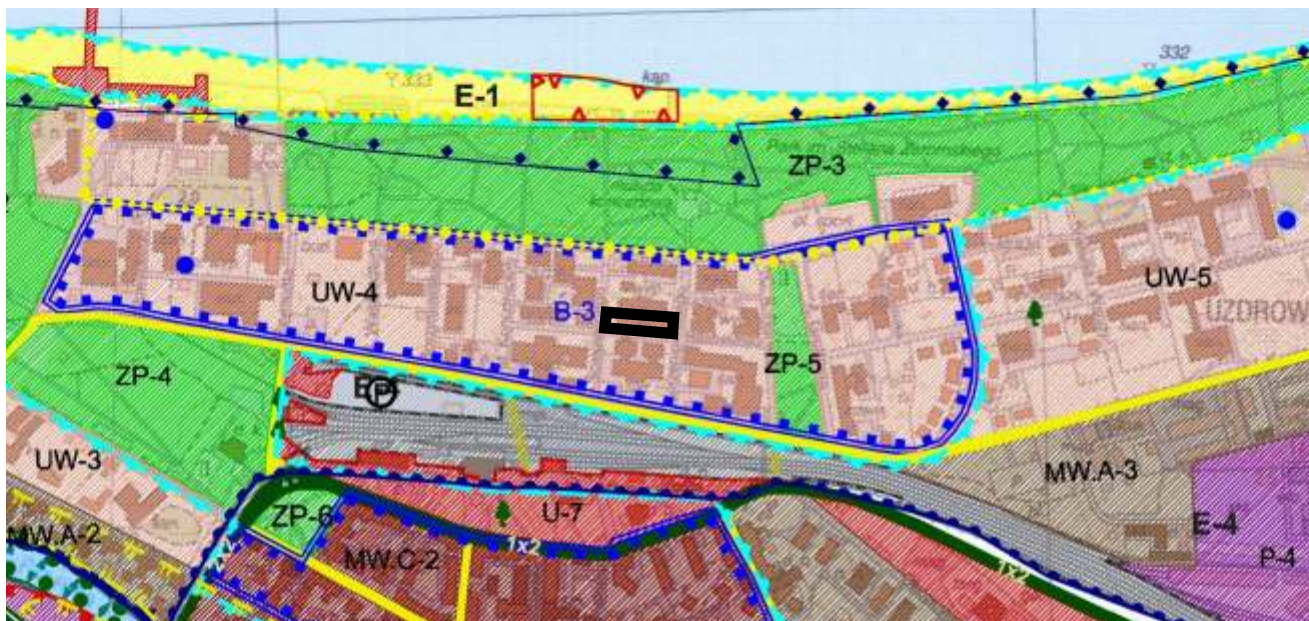
**OZNACZENIA:**

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN ELEMENTARNY
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO I TURYSTYCZNYCH

**SKALA 1:1000**



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 2017 r.



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

SKALA 1:10 000

**LEGENDA**

**Tereny wyłączone i częściowo wyłączone z zabudowy**

- TR Tereny rolne
- TR Tereny plaż i wydmy
- ZL Tereny leśne i zieleni wysokiej - nieurządzonej
- TO Tereny otwarte o przewadze zieleni niskiej - nieurządzonej
- ZP Tereny zieleni parkowej - urządzonej
- ZO Tereny ogrodów działkowych
- US Tereny o przewadze funkcji usługowo - sportowej i rekreacyjnej
- ZC Tereny cmentarza
- Teren kopalni borowiny

**Tereny przeznaczone pod zabudowę**

- UW Tereny o przewadze funkcji uzdrowskiej z dopuszczeniem funkcji hotelowej. Istnieje możliwość uzupełnienia terenu o inne funkcje towarzyszące zgodnie z wymogami strefy ochrony uzdrowskiej "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 ośrodkowej 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, akładowo - magazynowej i portowej wraz z obiektami infrastruktury
- Tereny zabudowy wysokości
- Teren dopuszczalnego zakresu inwestycji odbudowy "Morskiego Oka"
- Teren proponowany pod molo

**Tereny zamknięte**

- Tereny zamknięte
- Granice obszarów, terenów, stref ochronnych na podstawie przepisów odrębnych**
- Granica obszaru "Ekopark Wschodni"
- Granica użytku ekologicznego (UE, UERT)
- Obszar górniczy "Mirocice"
- Granica terenów zalewowych
- Granica pasa technicznego
- Granica pasa ochronnego

- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Granica obszaru NATURA 2000 o nazwie: - Trzebiatowsko - Kołobrzegi Pas Nadmorski PLH320017 - Dorzecze Parsęty PLH320007
- WI - VIII Strefy ochrony archeologicznej
- Granica strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A"
- Granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
- Granica strefy ochrony ekspozycji "E"
- Granice portu morskiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 lipca 2003 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Kołobrzegu od strony lądu
- Granica terenu górniczego "Kołobrzeg"
- Granica obszaru górniczego "Kołobrzeg II"
- Tereny infrastruktury technicznej**
- G/K Tereny obiektów infrastruktury technicznej
- Tereny komunikacji**
- Ciągi pisze
- Linie rozgraniczające drogi
- Projektowany, główny, zewnętrzny układ komunikacyjny miasta
- Podstawowy układ komunikacyjny
- (P) Parkingi buforowe
- Inne tereny i obiekty wskazane w opracowaniu**
- Strefa dopuszczalnej realizacji sztucznej rafy
- Klify
- Przejścia piesze nadziemne/podziemne
- Proponowane pomniki przyrody
- Ujęcia wierconych wód mineralnych/otwory solanek
- Orientacyjna lokalizacja przebiegu nowych falochronów
- Punkt widokowy
- Granica administracyjna miasta Kołobrzeg
- GRANICE OBSZARU OBJ. TEGO PLANEM**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 2017 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), 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 - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/517/17  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 13 września 2017 r.

**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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), rozstrzyga się, co następuje:

W związku z brakiem na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg - Uzdrowisko Wschód dla terenu działki nr 86 w obrębie 4 przy ul. T. Rafińskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.