



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 29 stycznia 2016 r.

Poz. 522

UCHWAŁA NR XIII/88/2015 RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 22 grudnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zmiany: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLV/299/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej, zwany dalej „planem”, stwierdzając jednocześnie iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XXII/149/12 z dnia 20 listopada 2012 r.

2. Plan obejmuje dwa oddzielne tereny, o powierzchniach 0,432 i 0,455 ha, których granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów na cele usług turystycznych oraz usług zdrowia, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem obejmuje 2 oddzielne tereny elementarne, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu - załączniku Nr 1 do uchwały, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu, z zachowaniem numeracji z planu, którego niniejsze opracowanie jest zmianą.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
 - c) zasady scalania i podziału terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska i krajobrazu,
 - e) ustalenia komunikacyjne,
 - f) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. W granicach obszaru objętego planem występują szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi formami ochrony przyrody; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 6;
- 2) położenia w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” ochrony złoża wód leczniczych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 ust. 1;
- 3) położenia w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich;
- 4) położenia na obszarze „Polderu Grzybowo”; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 ust. 2.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ustalone dla danego terenu przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 66% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ustalone przeznaczenie, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 30% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako przeznaczenie uzupełniające wskazuje się więcej niż jedno, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych przeznaczeń,
 - b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji; nie dotyczy części budynku realizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 4) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, wliczając powierzchnie prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych, letnich ogródków kawiarnianych, garaży podziemnych, innych powierzchni lokalizowanych na kondygnacjach podziemnych;
- 5) wysokość zabudowy - wysokość liczona od najwyższego naturalnego poziomu terenu przy budynku do szczytu pokrycia dachu lub do najwyższego punktu dachu; ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;

- 6) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UT,UZ - teren zabudowy usług turystycznych i usług zdrowia;
- 2) UT - teren usług turystycznych.

§ 4. Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej wolnostojącej wiaty i jednej niezabudowanej altany na działce budowlanej, o parametrach:

- a) wysokość do 3,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 15 do 30°.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń ustala się nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, metalowych lub innych pełnych, wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w różnych porach roku;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie napisów lub szyldów umieszczanych na elewacji frontowej lub jako wolnostojące na terenie działki, o powierzchni do 2,0 m².

§ 5. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu.

1. Ze względu na położenie terenu objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017 oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone, a planowane przedsięwzięcia mogą wymagać przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na obszar Natura 2000.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 7. Ustalenia komunikacyjne.

1. Powiązanie terenów objętych niniejszym planem z siecią dróg zewnętrznych - publiczną drogą klasy lokalnej - ul. Borkowską - poza obszarem opracowania.

2. W obrębie każdej działki należy zlokalizować min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 2 pokoje turystyczne, 1 miejsce postojowe na 1 apartament, w tym min. 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej magistrali wodociągowej z ujęcia Bogucino - Rościęcino (poza obszarem objętym planem), z sieci w drogach przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z hydrantów zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej w drogach przyległych do obszaru objętego planem lub z hydrantów na sieci wewnętrznej w granicach terenu;
- 3) zaopatrzenie w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych poza obszarem objętym planem.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w drogach przyległych do obszaru objętego planem.

3. Odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) rozprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachowych w grunt na terenie własnej działki, dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połaci dachu i wykorzystanie ich do celów gospodarczych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych w grunt na terenie własnej działki, poprzez np. studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci w drogach przyległych do obszaru objętego planem.

5. Zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Kołobrzegu z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia w drogach przyległych do obszaru objętego planem; w przypadku zastosowania punktów gazowych ich lokalizacja w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji wiatraków.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii (np. gaz przewodowy, energia elektryczna), z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego; zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

8. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej; zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Kołobrzeg, z selektywną zbiórką odpadów w miejscu powstawania.

10. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w media obiektów istniejących.

11. Odcinki istniejących sieci kolidujące z ustaleniami niniejszego planu do przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia z przepisów odrębnych.

1. W związku z położeniem obszaru opracowania w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” ochrony złoża wód leczniczych, w którym obowiązują uwarunkowania określone w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze lub innych aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Wszelkie przedsięwzięcia planowane do realizacji mogące w stopniu znacznym wpływać na jakość wód podziemnych wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę, w tym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących wpływać na jakość wód podziemnych, szczególnie:

- a) nakaz zadaszania miejsc składowania odpadów komunalnych w przypadku ich lokalizacji poza budynkiem,
- b) zakaz stosowania fundamentów naruszających zasoby wód leczniczych oraz używania do ich izolacji materiałów toksycznych.

2. W związku z brakiem grawitacyjnego odpływu wód, na obszarze „Polderu Grzybowo”, narażonym na okresowe zalanie lub podtopienie w okresach niekorzystnych zjawisk atmosferycznych, w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych lub awarii stacji pomp, obowiązuje:

- a) utrzymanie istniejącego systemu odwodnienia i regulacji stosunków wodnych, dostosowanego dla potrzeb użytków rolnych, poprzez urządzenia melioracji wodnych podstawowych - melioracyjnej stacji pomp Grzybowo odprowadzającej wodę do Morza Bałtyckiego,

- b) dopuszcza się modernizację istniejącego systemu odwodnienia, regulacji stosunków wodnych i przeciwpowodziowego,
- c) wykonanie niezależnego systemu odwodnienia terenów przewidzianych pod zabudowę.

3. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne na obszarze opracowania: wysoki poziom wody gruntowej, strefy luźnych wydmowych i nadmorskich piasków oraz lokalne występowanie torfów, należy uwzględnić konieczność stosowania specjalnych zabiegów technicznych posadowienia obiektów budowlanych, poprzedzonych opiniami geotechnicznymi lub szczegółowymi badaniami geologiczno-inżynierskimi.

§ 10. Na obszarze opracowania planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **C4a UT,UZ**, o powierzchni 0,432 ha, ustala się:

1) przeznaczenia terenu:

- a) podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych - hotel, pensjonat oraz usług zdrowia, uzdrowiskowych i odnowy biologicznej, dopuszczalna lokalizacja funkcji leczniczo-opiekuńczych; usługi zdrowia, uzdrowiskowe i odnowy biologicznej oraz funkcja leczniczo-opiekuńcza nie mogą przekroczyć 30% sumy powierzchni użytkowej budynków,
- b) uzupełniające: zabudowa zaplecza obsługi przeznaczenia podstawowego, w budynku pensjonatowym mieszkanie właściciela o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i zmiany poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy poprowadzone po froncie istniejącej zabudowy wg rysunku planu,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy od 30 do 35% powierzchni terenu,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynku przeznaczenia podstawowego od 3 do 4 kondygnacji - do 14,0 m,
 - budynku zaplecza - parterowy z poddaszem nieużytkowym - do 6,0 m,

e) geometria dachu:

- dach budynku przeznaczenia podstawowego dwu- lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny; pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym; na powierzchni do 30% powierzchni rzutu budynku dopuszcza się dachy płaskie,
- dach budynku zaplecza - dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 20 do 35°, pokrycie materiałem podobnym do dachu budynku przeznaczenia podstawowego,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących typów dachów,

f) parkingi o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z płyt ażurowych wypełnionych trawą,

g) wprowadzić teren rekreacji, kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej, szczególnie na obrzeżu terenu,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni terenu;

3) zasady podziału terenu: ustala się zakaz podziału terenu, z wyjątkiem wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się łączenie działek;

4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu wg § 6;

5) ustalenia komunikacyjne:

- a) zjazd na teren z istniejącej, przyległej do obszaru opracowania, publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej - ul. Borkowskiej,
- b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników ustalonych w § 7 ust. 2;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 8, z obowiązkiem utrzymania istniejącego systemu odwadniającego, z możliwością przebudowy;

7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” ochrony złoża wód leczniczych - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1,
- b) teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich,
- c) teren położony na obszarze polderu „Grzybowo” - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **C4b UT**, o powierzchni 0,455 ha, ustala się:

1) przeznaczenia terenu:

- a) podstawowe: tereny zabudowy usług turystycznych - hotel, pensjonat,
- b) uzupełniające: usługi zdrowia, uzdrowiskowe i odnowy biologicznej, zabudowa zaplecza obsługi przeznaczenia podstawowego, w budynku pensjonatowym mieszkanie właściciela o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) projektowana zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - 7,5 m od linii rozgraniczających z przyległymi drogami - wg rysunku planu oraz 5,0 m od granic działek sąsiednich,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy od 25 do 35%,
- d) wysokość zabudowy:
 - budynku przeznaczenia podstawowego od 2 do 4 kondygnacji - do 14,0 m,
 - budynku zaplecza - parterowy z poddaszem nieużytkowym - do 6,0 m,

e) geometria dachu:

- dach budynku przeznaczenia podstawowego dwu- lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 50°, w dachu dopuszcza się okna połaciowe i lukarny, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, wiśniowym, brązowym lub grafitowym; na powierzchni do 30% powierzchni rzutu budynku dopuszcza się dachy płaskie,
- dach budynku zaplecza - dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych od 20 do 35°, pokrycie materiałem podobnym do dachu budynku przeznaczenia podstawowego lub gontem bitumicznym,

f) parkingi o nawierzchni trawiastej, żwirowej lub z płyt ażurowych wypełnionych trawą,

g) wprowadzić teren rekreacji, kępy zieleni wysokiej i średniowysokiej, szczególnie na obrzeżu działki,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni terenu;

3) zasady podziału terenu:

- a) minimalna powierzchnia działki zabudowy pensjonatowej - 1200 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki zabudowy hotelowej - 2000 m²;

4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu wg § 6;

5) ustalenia komunikacyjne:

- a) zjazd na teren z istniejącej, przyległej do obszaru opracowania, publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej - ul. Borkowskiej lub/i drogi dojazdowej w działce nr 156/13,
- b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej wg § 8 niniejszej uchwały;

7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren położony w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” ochrony złoża wód leczniczych - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 1,
- b) teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu wód morskich,
- c) teren położony na obszarze polderu „Grzybowo” - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 2.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla obu terenów elementarnych.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 8 sierpnia 2006 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 99, poz. 1868.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

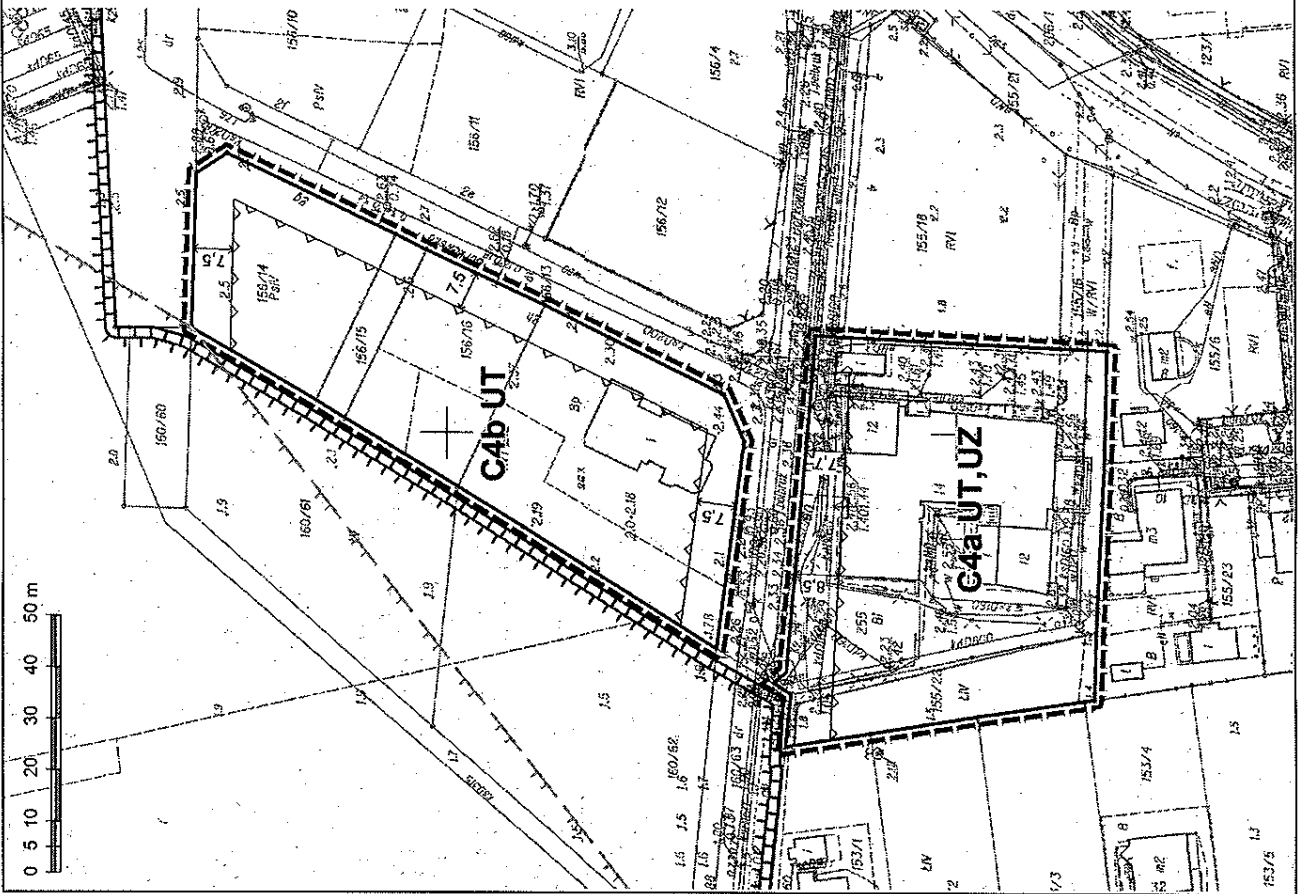
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOŁOBRZEG W CZĘŚCI OBRĘBU GRZYBOWO
W REJONIE ULICY BORKOWSKIEJ**

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIII/88/2015
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 22 grudnia 2015 r.
SKALA 1:1000



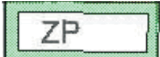
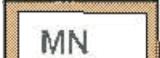



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE EVIDENCJI GRUNTÓW
- C4b UT
- PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH ORAZ USŁUG ZDROWIA
- TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OCHRONA ŚRODOWISKA I INNE UWARUNKOWANIA
- GRANICA OBSZARU MAJĄCEGO ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY NATURA 2000
- TRZEBIATOWSKO-KOŁOBRZEŃSKI PAS NADMORSKI PLH 320077
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000
- WYBRZEŻE TRZEBIATOWSKIE PLB 320010
- GRANICA PROPONOWANEGO ZESPÓŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "PRADOLINA I DOLINA PARBETT"
- PAS OCHRONNY BRZEGU WÓD MORSKICH
- OBSZAR GÓRNICZY "KOŁOBRZEG II"
- "POLDER GRZYBOWO"

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIII/88/2015
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 22 grudnia 2015 r.



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  - ZIELEŃ PARKOWA I REKREACYJNA
-  - MIESZKALNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
-  - USŁUGI TURYSTYKI
-  GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie
-  GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK
PLH320017 Trzebiatowsko - Kołobrzeski Pas Nadmorski

Załącznik nr 3
do Uchwały XIII/88/2015
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 22 grudnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zmiany: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 września 2015 r. do 19 października 2015 r., w ustalonym terminie, tj. do dnia 2 listopada 2015 r., wniesiono jedną uwagę, której nie uwzględnia się.

UZASADNIENIE

Złożona uwaga dotyczyła utrzymania dla terenu C4a UT dotychczasowej 0-% stawki od wzrostu wartości nieruchomości, którą w projekcie planu ustalono na 10%, w związku z tym, że dotyczy od lat użytkowanego Domu Zdrojowego „Diament Spa”, prowadzącego Zakład Rehabilitacji Leczniczej oraz turnusy rehabilitacyjne i, że projektowana zmiana planu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób jej użytkowania, nie wpłynie na wartość nieruchomości.

Obowiązek ustalenia tej stawki wynika z Art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy, pobieranej z chwilą zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan stał się obowiązujący.

Wzrost wartości nieruchomości na terenie C4a UT następuje poprzez rozszerzenie dotychczas ustalonej w planie funkcji usług turystycznych (hotel, pensjonat) z funkcją uzupełniającą - budynki zaplecza obsługi oraz mieszkanie właściciela w budynku pensjonatowym, skutkujących obniżeniem podatków w stosunku do funkcji rozszerzonej o usługi zdrowia, uzdrowiskowe i odnowy biologicznej oraz dopuszczalne funkcję leczniczo-opiekuńcze.

Różnica wartości nieruchomości o funkcji jak określona w dotychczasowym planie w stosunku do wartości ustalonej po uchwaleniu przedmiotowego planu będzie podstawą do określenia wysokości opłaty wg 10-% stawki. Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Dotychczasowy, rzeczywisty sposób użytkowania nieruchomości nie może być brany pod uwagę, jeżeli był niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIII/88/2015
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 22 grudnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zmiany: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713 i poz. 1777), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym w zakresie infrastruktury technicznej, będą wynikiem działań inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.